

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Projet de modification simplifiée n° 1

Note de présentation

Dossier mis à disposition du public du 28 avril
au 28 mai 2025

PLUi

Plan local d'urbanisme intercommunal



SOMMAIRE

1.	Objet de la mise à disposition du public.....	5
2.	Maître d'ouvrage et document d'urbanisme en vigueur.....	5
3.	Objet de la modification simplifiée n°1	5
4.	La procédure de modification simplifiée	6
1.	Cadre législatif et réglementaire	6
2.	Déroulement de la procédure	6
3.	Décision pouvant être adoptée au terme de la mise à disposition et autorités compétentes pour prendre la décision d'approbation	7
5.	Contenu du dossier mis à disposition	7
6.	Exposé des modifications.....	8
1.	Mise en cohérence de l'application des règles générales aux constructions.....	8
2.	Mise en cohérence des règles concernant les balcons.....	10
3.	Repositionnement de la règle relative aux constructions intégrant un programme à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	13
4.	Règle d'emprise au sol pour la sécurité ou l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite en cas de travaux sur des constructions existantes.....	15
5.	Précision et harmonisation de la rédaction de la règle alternative pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation du PLUi	18
6.	Correction de la règle alternative de hauteur d'articulation avec l'environnement existant en U3-A et U3-B	23
7.	Correction de la taille du tronc pour les règles de compensations et de plantations d'arbres	24
8.	Correction du zonage de deux parcelles situées 12 et 14 rue Léon Cladel à Sèvres	29
9.	Correction d'une disposition spécifique concernant le stationnement automobile à Sèvres	32
10.	Correction d'une règle d'implantation pour le sous-secteur U3-C-10 à Meudon	34
11.	Correction d'une erreur pour un linéaire de préservation de l'activité commerciale à Chaville	35
12.	Ajout de la référence au cahier définissant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques manquante dans les secteurs U4-B et U4-C à Issy-les-Moulineaux	37
13.	Correction des modalités de calcul de la hauteur en zone U3 à Chaville, Meudon, Sèvres et Ville-d'Avray.....	38
14.	Corrections et précisions de règles concernant les secteurs spécifiques U1-A, U2-C, U3-C et U4-D de Boulogne-Billancourt.....	39
15.	Corrections de forme	60
7.	Textes réglementaires en vigueur qui régissent la procédure	72

1. Objet de la mise à disposition du public

La mise à disposition du public porte sur le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Grand Paris Seine Ouest.

Elle se déroule du 28 avril 2025 au 28 mai 2025. Seules les observations réceptionnées durant cette période seront examinées.

La mise à disposition du public est organisée selon les modalités définies par délibération du Conseil de territoire en date du 9 avril 2025 (délibération n°2025/04/01, annexée au dossier mis à disposition) et rappelées dans le chapitre 4 « La procédure de modification simplifiée » du présent document.

2. Maître d'ouvrage et document d'urbanisme en vigueur

Le maître d'ouvrage de la procédure est l'Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest (GPSO). Les informations relatives à ce dossier et à cette procédure peuvent être demandées auprès de Karine TURRO (plui@seineouest.fr – 01 46 29 55 00), directrice de la Direction de l'urbanisme de GPSO.

Le document d'urbanisme en vigueur est le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Grand Paris Seine Ouest approuvé par délibération du Conseil de territoire en date du 11 décembre 2024 (délibération n°2024/12/02) et mis à jour par arrêté le 13 février 2025 (arrêté du Président de GPSO n°A2025/01).

3. Objet de la modification simplifiée n° 1

La modification simplifiée n°1 a uniquement pour objet la correction d'erreurs matérielles identifiées après l'approbation du PLUi, notamment par les services urbanisme des villes dans le cadre de l'instruction de demandes d'autorisation d'urbanisme ou dans le cadre de questions posées par des porteurs de projet sur l'application de règles. Il s'agit donc de corriger des malfaçons rédactionnelles ou cartographiques conduisant à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme intercommunal, telles qu'elles ressortent des différents documents constitutifs du plan, comme le rapport de présentation, les orientations d'aménagement ou de programmation ou le projet d'aménagement et de développement durables.

La modification porte sur les évolutions suivantes :

- Mise en cohérence de l'application des règles générales aux constructions ;
- Mise en cohérence des règles concernant les balcons ;
- Repositionnement de la règle relative aux constructions intégrant un programme à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) ;
- Règle d'emprise au sol pour la sécurité ou l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite en cas de travaux sur des constructions existantes ;
- Précision et harmonisation de la rédaction de la règle alternative pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation du PLUi ;
- Correction de la règle alternative de hauteur d'articulation avec l'environnement existant en U3-A et U3-B ;
- Correction de la taille du tronc pour les règles de compensations et de plantations d'arbres ;
- Correction du zonage de deux parcelles situées 12 et 14 rue Léon Cladel à Sèvres ;
- Correction d'une disposition spécifique concernant le stationnement automobile à Sèvres ;
- Correction d'une règle d'implantation pour le sous-secteur U3-C-10 à Meudon ;
- Correction d'une erreur pour un linéaire de préservation de l'activité commerciale à Chaville ;
- Ajout de la référence au cahier définissant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques manquante dans les secteurs U4-B et U4-C à Issy-les-Moulineaux ;
- Correction des modalités de calcul de la hauteur en zone U3 à Chaville, Meudon, Sèvres et Ville-d'Avray ;

- Corrections et précisions de règles concernant les secteurs spécifiques U1-A, U2-C, U3-C et U4-D de Boulogne-Billancourt ;
- Corrections de forme.

Ces évolutions sont détaillées dans le chapitre 6 « Exposé des modifications » du présent document.

4. La procédure de modification simplifiée

1. Cadre législatif et réglementaire

L'autorité compétente pour mener la procédure est l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest au titre de sa compétence en matière de plan local d'urbanisme intercommunal.

La procédure de modification d'un PLU(i) est régie par les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme (voir chapitre 7 du présent document).

Le code de l'urbanisme précise que sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L.153-36, le plan local d'urbanisme intercommunal est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions (le PLUi de GPSO ne comprend pas de programme d'orientations et d'actions).

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale qui établit le projet de modification.

En application de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- Lorsque le projet n'a pas pour objet :
 - De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - De diminuer ces possibilités de construire ;
 - De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
 - D'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.
- Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 ;
- Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- Dans les cas prévus au II et au III de l'article L.153-31.

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi de GPSO a uniquement pour objet la correction d'erreurs matérielles.

2. Déroulement de la procédure

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi est notifié pour avis aux Maires des 8 communes membres du territoire, au préfet des Hauts-de-Seine et aux personnes publiques associées (visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme) avant sa mise à disposition au public.

En application de l'article R104-12 du code de l'urbanisme, ayant uniquement pour objet la correction d'erreurs matérielles, la procédure de modification simplifiée n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Les modalités de la mise à disposition du projet de modification simplifiée ont été précisées par le conseil de territoire de GPSO par délibération n°2025/04/01 en date du 9 avril 2025, à savoir :

- Une mise à disposition du public pendant un mois minimum.
- La possibilité de consulter le dossier mis à disposition :
 - En version numérique, sur le site internet dédié : <https://www.registre-numerique.fr/modification-simplifiee-n1-plui-gps>, également accessible depuis le site internet de Grand Paris Seine Ouest

- En version papier, aux jours et horaires habituels d'ouverture dans les mairies de Boulogne-Billancourt, Chaville, Marnes-la-Coquette, Meudon, Sèvres, Ville-d'Avray, au centre administratif municipal d'Issy-les-Moulineaux et au centre administratif de Vanves ainsi qu'au siège de Grand Paris Seine Ouest sis 9 route de Vaugirard à Meudon
- La possibilité pour le public de faire part de ses observations :
 - Sur le registre dématérialisé ouvert à cet effet sur le site dédié : <https://www.registre-numerique.fr/modification-simplifiee-n1-plui-gpso>
 - Sur les registres papier disponibles aux jours et horaires habituels d'ouverture dans les mairies de Boulogne-Billancourt, Chaville, Marnes-la-Coquette, Meudon, Sèvres, Ville-d'Avray, au centre administratif municipal d'Issy-les-Moulineaux et au centre administratif de Vanves ainsi qu'au siège de Grand Paris Seine Ouest sis 9 route de Vaugirard à Meudon
 - Par mail à l'adresse suivante : modification-simplifiee-n1-plui-gpso@mail.registre-numerique.fr
 - Par courrier postal adressé à « Monsieur le Président, Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest, 9 route de Vaugirard, CS 90008, 92197 Meudon Cedex », avec pour objet « Projet de modification simplifiée n°1 du PLUi ».

A noter que seules les observations réceptionnées durant la période de mise à disposition du public seront examinées.

3. Décision pouvant être adoptée au terme de la mise à disposition et autorités compétentes pour prendre la décision d'approbation

A l'issue de la mise à disposition du public, le Conseil de territoire de GPSO approuvera le bilan de cette mise à disposition et le dossier de modification simplifiée éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public et des avis des personnes publiques consultées.

5. Contenu du dossier mis à disposition

Le dossier mis à disposition du public est composé des pièces suivantes :

- La présente note de présentation du projet de modification simplifiée n°1 du PLUi de GPSO
- Le règlement écrit modifié (pièce 4.0 du PLUi avec modifications apparentes)
- Le plan général de la commune de Chaville modifié (pièce 4.1 du PLUi)
- Le plan général de la commune de Sèvres modifié (pièce 4.1 du PLUi)
- Les avis émis par les Personnes Publiques Associées sur ce projet de modification
- La délibération n°C2025/04/01 définissant les modalités de mise à disposition du public de ce projet de modification simplifiée
- L'avis de mise à disposition

6. Exposé des modifications

Les modifications consistent uniquement à corriger des erreurs matérielles.

Dans le présent chapitre et dans les documents du PLUi modifiés joints au dossier mis à disposition du public, les textes supprimés figurent en barré de couleur rouge ; les textes ajoutés sont en rouge.

1. Mise en cohérence de l'application des règles générales aux constructions

Le PLUi définit trois types de règles morphologiques : générales, particulières et alternatives. Comme cela est précisé dans le lexique du règlement :

- Les règles générales s'appliquent à toutes situations. Ainsi, toutes les constructions sont concernées par les règles générales.
- Les règles particulières s'appliquent pour une situation particulière. Elles peuvent viser par exemple certaines catégories de constructions existantes (conformes ou non aux règles générales), une articulation avec l'environnement existant, le cas des constructions annexes... Ces règles s'imposent en remplacement de la règle générale.
- Les règles alternatives constituent une alternative à la règle générale ou à la règle particulière créant de ce fait une seconde façon d'être conforme au règlement. Elles peuvent viser par exemple certaines catégories de constructions existantes (conformes ou non aux règles générales).

Dans chacune des zones, il s'avère que l'écriture des règles générales n'est pas la même selon les articles. Si les règles générales relatives à l'implantation sur un même terrain et à l'emprise au sol mentionnent les « constructions », les règles relatives à l'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies, à l'implantation par rapport aux limites séparatives et à la hauteur mentionnent les « nouvelles constructions ». Ces différences peuvent apporter de la confusion et une contradiction dans la compréhension et l'application de la règle.

L'objectif poursuivi par le PLUi est bien que les règles morphologiques générales s'appliquent à toutes les constructions comme le précise la définition de « règle générale » dans le lexique du règlement.

Il convient de corriger cette erreur matérielle en mettant en cohérence l'écriture des règles morphologiques générales avec la mention « constructions » au lieu de « nouvelles constructions ».

Modification du PLUi

Les articles 3.1.2, 3.2.2, 3.5.1 du règlement des zones urbaines (U1, U2, U3, U4, U5, U6) sont modifiés comme suit :

3.1. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

3.1.2 Règles générales :

Sauf disposition particulière dans la règle graphique, notamment les *marges de recul* ou obligation d'*alignement* indiqués sur le plan 4.2 des prescriptions et périmètres particuliers, les **nouvelles constructions** doivent s'implanter en respectant les règles suivantes par rapport aux *emprises publiques* et aux *voies* :

(...)

3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

3.2.2 Règles générales :

Sauf disposition particulière dans la règle écrite ou graphique, les **nouvelles constructions** doivent s'implanter en respectant les règles suivantes par rapport aux *limites séparatives* :

(...)

3.5. Hauteur

3.5.1 Règles générales :

Sauf disposition particulière dans la règle écrite ou graphique, les **nouvelles constructions** doivent s'inscrire, le cas échéant dans le *gabarit-enveloppe* défini par les règles cumulatives énoncées, et a minima respecter les règles de *hauteur* maximales énoncées.

Les articles 3.1. et 3.3. du règlement de la zone naturelle N sont modifiés comme suit :

3.1. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

Non réglementée, à l'exception des STECAL pour lesquels les **nouvelles constructions** doivent être implantées :

- A l'*alignement* ou en *recul* des *emprises publiques* et des *voies*,
- En *retrait* des *limites séparatives*.

La distance de *recul* ou de *retrait* correspond à la moitié de la *hauteur* totale de la *construction* soit $L \geq Ht/2$.

Aucune nouvelle *construction* ne peut être implantée dans les *marges de recul* identifiées sur le **document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers**.

(...)

3.3. Hauteur

La *hauteur* totale maximales des **nouvelles constructions** est fixée à :

- 10 mètres
- R+2

La *hauteur* totale maximale des *extensions* des *constructions existantes* est limitée à la *hauteur* de la *construction* d'habitation principale existante.

La *hauteur* totale maximale des *constructions annexes* est limitée à 3,20 mètres.

La *hauteur* totale maximale au sein des STECAL est limitée à :

- **STECAL n°1** : 14 mètres,
- **STECAL n°2** : 9 mètres,
- **STECAL n°3** : 4 mètres,
- **STECAL n°4** : 10 mètres,
- **STECAL n°5** : 10 mètres, portée à 20 mètres pour les ouvrages liés à la recherche.
- **STECAL n°6** : 10 mètres, portée à 20 mètres pour les ouvrages liés à la recherche.
- **STECAL n°7** : 10 mètres, portée à 20 mètres pour les ouvrages liés à la recherche.
- **STECAL n°8** : 6 mètres.

La *hauteur* n'est pas réglementée :

- Pour les *constructions* et installations nécessaires aux transports collectifs, à la gestion des risques et aux réseaux d'assainissement,
- Pour les ouvrages de franchissement et leurs accessoires
- Pour les travaux de *restauration*, de *rénovation* et de *réhabilitation*.

2. Mise en cohérence des règles concernant les balcons

Le règlement du PLUi comprend des dispositions en faveur de la création de balcons. En effet, il s'agit de faciliter le développement de ces espaces extérieurs privatifs qui participent à la qualité et au confort de vie des habitants.

Ainsi, les balcons n'entrent pas dans le calcul des règles morphologiques d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies (recul), aux limites séparatives (retrait) et sur un même terrain (distance entre constructions) ainsi que pour celui de l'emprise au sol et ne déqualifie pas un espace de pleine terre dès lors qu'ils ne sont pas reliés au sol.

Afin de ne pas conduire à des abus et à des situations pouvant générer des problématiques concernant les vues et la pleine terre, ces exemptions sont encadrées. Ainsi, les balcons ne sont pas comptés dans la limite d'1,20 m de profondeur. La profondeur au-delà d'1,20 m entre en revanche dans le calcul de ces règles. A titre d'exemple, dans le cas d'un balcon de 2 mètres de profondeur, seul 1,20 mètre du balcon est exempté, les 80 centimètres restant entrent dans le calcul du recul, du retrait, de la distance entre constructions, de l'emprise au sol et déqualifient l'espace de pleine terre en dessous.

Or, la formulation de ces dispositions est différente selon les règles pouvant aboutir à des contradictions dans la compréhension et l'application de la règle :

- Pour les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et sur un même terrain, ne sont pas pris en compte « les balcons dans la limite de 1,20 mètre de profondeur ». Il s'agit de la bonne formulation. Néanmoins, en zone U4, la formulation n'est pas correcte pour la règle d'implantation sur un même terrain en ne prenant pas en compte « les balcons de moins de 1,20 mètre de profondeur ».
- Pour les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies, ne sont pas pris en compte pour le calcul du recul, « les balcons dans la limite de 1,20 mètre » sans mentionner le terme de profondeur.
- Pour l'emprise au sol, la définition exclut du calcul de l'emprise au sol des constructions les balcons « dès lors qu'ils ont une profondeur inférieure ou égale à 1,20 mètre ». De plus, le schéma illustratif de la définition à gauche page 21 est incorrect. Il indique à tort que toute la projection du balcon est comptée dans l'emprise au sol alors qu'une partie de cette projection sur une profondeur de 1,20 m ne devrait pas être comptée.
- Pour les espaces de pleine terre, la définition précise que ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre, les balcons « dès lors qu'ils ont une profondeur inférieure ou égale à 1,20 mètre ».

Il convient de corriger cette erreur matérielle en mettant en cohérence les règles concernant les balcons avec une formulation commune excluant « les balcons dans la limite d'1,20 m de profondeur ».

Modification du PLUi

Les articles 3.1.1.b du règlement pour toutes les zones urbaines (U1, U2, U3, U4, U5, U6) sont modifiés comme suit :

3.1. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

3.1.1 Champ d'application :

- b. En cas de *recul*, ne sont pas pris en compte pour le calcul du *recul* :
- o Les éléments de modénature, les marquises et les auvents de moins de 0,80 mètre de profondeur,
 - o Les *débords de toiture* de moins de 0,60 mètre de profondeur,
 - o Les oriels de moins de 0,40 mètre de profondeur et à partir d'une *hauteur* de 5,50 mètres,
 - o Les *balcons*, dans la limite de 1,20 mètre **de profondeur**,
 - o Les perrons, terrasses et emmarchements,
 - o Les ouvrages d'amélioration ou de mise aux normes d'une *construction* pour la sécurité ou l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, en cas de travaux sur des *constructions existantes*,

- o Les dispositifs visant à améliorer ou optimiser la performance énergétique et/ou environnementale des *constructions*, notamment ceux nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur et les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, en cas de travaux sur des *constructions existantes*, dans la limite de 0,40 mètre d'épaisseur,
- o Les rampes de garage desservant le sous-sol ou le rez-de-chaussée de la *construction* ;
- o Les escaliers, les rampes d'accès et les passerelles non couvertes.

L'article 3.3.b du règlement de la zone U4 est modifié comme suit :

3.3. Implantation sur un même terrain

3.1.1 Champ d'application :

b. Ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation :

- o Les éléments de modénature et les motifs architectoniques de moins de 0,40 mètre de profondeur, les marquises et les auvents de moins de 0,80 mètre de profondeur,
- o Les *débords de toiture* de moins de 0,60 mètre de profondeur,
- o Les oriels de moins de 0,40 mètre de profondeur,
- o Les perrons et emmarchements,
- o Les terrasses de moins de 0,60 mètre de *hauteur* par rapport au *terrain* avant travaux,
- o Les éléments architecturaux d'accès ou de liaison tel que portiques, porches, passerelles, escaliers, liaisons couvertes et autres éléments de liaisons,
- o Les *balcons* ~~de moins dans la limite~~ de 1,20 mètre de profondeur,
- o Les ouvrages d'amélioration ou de mise aux normes d'une *construction* pour la sécurité ou l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, en cas de travaux sur des *constructions existantes*,
- o Les dispositifs visant à améliorer ou optimiser la performance énergétique et/ou environnementale des *constructions*, notamment ceux nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur et les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, en cas de travaux sur des *constructions existantes*, dans la limite de 0,40 mètre d'épaisseur,
- o les pare-soleils extérieurs et les doubles parois vitrées de moins de 0,80 mètre de profondeur,
- o Les pare-vues et les garde-corps, sous réserve de ne pas dépasser 1,90 mètre de *hauteur*.

Les définitions de l'emprise au sol et des espaces de pleine terre dans le lexique réglementaire du règlement sont modifiées comme suit :

1.4. Lexique réglementaire

(...)

EMPRISE AU SOL

L'*emprise au sol* correspond à la projection verticale au-dessus du *terrain* après travaux du volume des *constructions*, y compris les *annexes* présentes sur le *terrain*, tous débords et surplombs inclus.

Cela intègre toute *construction* ou partie de *construction* ainsi que les installations techniques qui font partie intégrante des *constructions* et participent de leur volume général, tels que les escaliers et ascenseurs extérieurs.

Toutefois, sont exclus :

- Dès lors qu'ils ont une profondeur inférieure ou égale à 1,20 mètre et qu'ils sont non-reliés au sol : les modénatures, les *encorbellements*, les oriels ~~et les balcons~~,
- Dès lors qu'ils sont non-reliés au sol, les *balcons* dans la limite de 1,20 mètre de profondeur,
- Les *débords de toiture* lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux,

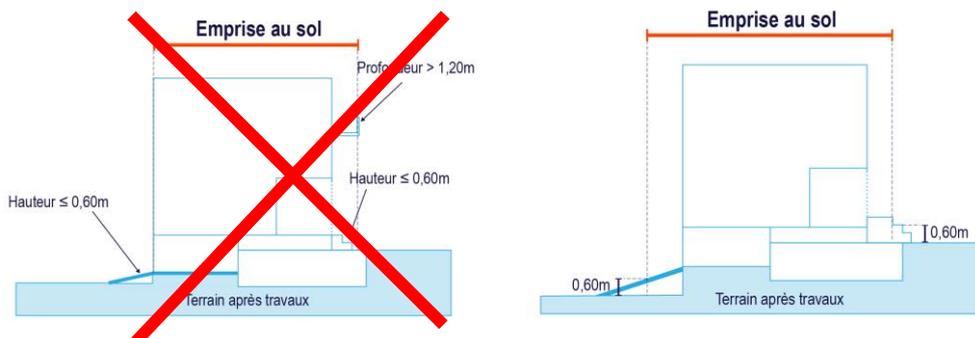
- Les ouvrages, éléments bâtis et parties de *constructions* dont la *hauteur* est inférieure ou égale à 0,60 mètre par rapport au *terrain* après travaux (terrasses, escaliers, emmarchements, bassins, *terrains* de tennis, rampes d'accès de parkings et garages, etc...),
- Les passerelles ouvertes piétonnes d'une largeur inférieure ou égale à 1,40 mètre,

Dans le cas de *voies* privées appartenant au(x) propriétaire(s) riverain(s), la partie de la surface de la *voie* incluse dans le *terrain* n'entre pas dans l'assiette de calcul de l'*emprise au sol*.

Les autres éléments en *saillie* non expressément exclus sont pris en compte dans le calcul de l'*emprise*.

Les ouvrages entièrement enterrés (exemple des parkings) ainsi que les voiries ne constituent pas d'*emprise au sol*.

Les piscines couvertes ou non sont constitutives d'*emprise au sol*.



Pour la détermination du champ d'application des déclarations et autorisations d'urbanisme, cette définition ne se substitue pas à celle de l'article R420-1 du code de l'urbanisme.

(...)

ESPACES DE PLEINE TERRE

Les *espaces de pleine terre* sont des *espaces libres* destinés à être végétalisés (plantations herbacées, arbustives ou arborées) et ne comportant aucune *construction* en surface comme en sous-sol, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales jusqu'à la nappe phréatique.

La présence de pleine terre contribue à de multiples fonctions environnementales dont la gestion des eaux pluviales, le maintien et le développement de la biodiversité, la lutte contre les phénomènes d'îlot de chaleur urbain.

Ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre :

- Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...),
- Les carrières souterraines,
- Les passerelles ouvertes piétonnes d'une largeur inférieure ou égale à 1,40 mètres,
- Les ouvrages destinés à la gestion des eaux pluviales ou à leur évaporation tels que les bassins paysagés, les plans d'eau ou encore les bassins enterrés,
- Dès lors qu'ils ont une profondeur inférieure ou égale à 1,20 mètre, qu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et qu'ils sont situés à une *hauteur* supérieure ou égale à 3 mètres par rapport au sol après travaux : les modénatures, les *encorbellements*, les oriels **et les balcons**,
- **Dès lors qu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et qu'ils sont situés à une hauteur supérieure ou égale à 3 mètres par rapport au sol après travaux, les balcons dans la limite de 1,20 mètre de profondeur,**
- Les *débords de toiture* lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux.

Les surfaces de terre végétale notamment recouvertes d'une terrasse en bois ou de graviers et les aires de stationnement ne sont pas comptées dans les superficies d'*espaces de pleine terre*.

Dans le cas de *voies* privées appartenant au(x) propriétaire(s) riverain(s), la partie de la surface de la *voie* incluse dans le *terrain* n'entre pas dans l'assiette de calcul des *espaces de pleine terre*.

3. Repositionnement de la règle relative aux constructions intégrant un programme à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)

Le règlement du PLUi précise pour certaines règles les modalités d'application en cas de construction intégrant un programme à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP). En effet, les EICSP bénéficient de règles plus souples pour faciliter leur implantation et leur évolution. Il convenait de préciser l'application des règles pour une construction comprenant un EICSP et d'autres destinations.

Le principe retenu est que les projets de construction intégrant un programme à destination d'EICSP et d'autres destinations au sein d'une même construction peuvent bénéficier des règles spécifiques définies pour les constructions à destination d'EICSP, dès lors que :

- La destination équipements d'intérêt collectif et services publics concerne 100% de la surface de plancher du rez-de-chaussée, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction,
- Ou que la destination équipements d'intérêt collectif et services publics concerne au moins 50% de la surface de plancher de la construction.

Cette disposition concerne les règles suivantes :

- Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies
- Emprise au sol des constructions
- Taux de pleine-terre
- Coefficient de biotope surfacique

Elle est précisée à chaque fois logiquement dans le champ d'application des règles, à l'exception de celle de coefficient de biotope surfacique pour laquelle elle se trouve par erreur dans la règle générale. Il convient donc de corriger cette erreur matérielle en la remettant dans le champ d'application.

Modification du PLUi

L'article 4.2 du règlement est modifié comme suit :

4.2. Coefficient de biotope surfacique

4.2.1 Champ d'application :

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas pour :

- Les travaux d'isolation par l'extérieur des *façades* réalisés sur une *construction existante* à la date d'approbation du PLUi, dans la limite d'une épaisseur maximale égale à 0,40 mètre depuis la *façade existante et/ou la toiture existante*.
- Les travaux, aménagements et *constructions* nécessaires à **l'accessibilité des personnes en situation de handicap**, réalisés sur une *construction existante*.
- Les projets de *rénovation, réhabilitation, extension* verticale et changements de destination, qui n'entraînent **aucune modification de l'emprise au sol**.
- Les *constructions* à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les installations qui leur sont nécessaires.

Les projets de *construction* intégrant un programme à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics au sein d'une même *construction* peuvent bénéficier des règles spécifiques définies pour les *constructions* à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors que :

- La destination équipements d'intérêt collectif et services publics concerne 100% de la *surface de plancher* du rez-de-chaussée, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la *construction*,
- Ou que la destination équipements d'intérêt collectif et services publics concerne au moins 50% de la *surface de plancher* de la *construction*.

4.2.2 Règle générale :

Le *coefficient de biotope surfacique* minimal à respecter est indiqué graphiquement sur le **document graphique n°4.4 Plan de pleine-terre et coefficient de biotope surfacique**. Il est applicable au *terrain*, en plus du taux de *pleine-terre* minimal exigé.

En substitution aux règles graphiques, un *coefficient de biotope surfacique* de 0,1 est exigé pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, hormis pour les *constructions* à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les installations qui leur sont nécessaires pour lesquelles il n'est pas exigé de *coefficient de biotope surfacique*.
 - ~~Les projets de construction intégrant un programme à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics au sein d'une même construction peuvent bénéficier des règles spécifiques définies pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics, dès lors que :~~
 - * ~~La destination équipement d'intérêt collectif et services publics concerne 100% de la surface de plancher du rez-de-chaussée, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction,~~
 - * ~~Ou que la destination équipement d'intérêt collectif et services publics concerne au moins 50% de la surface de plancher de la construction.~~
- Les *constructions* situées dans le sous-secteur U1-F-2 et au sein des périmètres de *hauteur* spécifique délimités sur le **document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers** à Issy-les-Moulineaux et du secteur U4-D-3 à Boulogne-Billancourt.

En substitution aux règles graphiques, un *coefficient de biotope surfacique* de 0,2 est exigé pour :

- Les *terrains* concernés par une pollution des sols dont le traitement implique de maintenir une imperméabilisation du sol.
- Les *terrains* répondant aux conditions cumulatives suivantes :
 - Le taux de *pleine-terre* du *terrain* avant travaux ou avant *démolition* est inférieur à 10%.
 - Le *terrain* est contraint par une configuration particulière due à un cumul de contraintes (exiguïté, *terrain d'angle*, *terrain* fortement impacté par un aménagement de voirie projeté, etc.) qui justifie une impossibilité technique de réaliser le taux de *pleine-terre*.

En substitution aux règles graphiques, il n'est pas exigé de *coefficient de biotope surfacique* minimal :

- Dans les secteurs U5-B et U5-D,
- Dans les secteurs de plan masse délimités au document graphique n°4.1 Plan général, pour lesquels des règles spécifiques sont définies, le cas échéant, à la partie 4 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des *constructions* » du présent chapitre.

4. Règle d'emprise au sol pour la sécurité ou l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite en cas de travaux sur des constructions existantes

L'orientation 19 du PADD « Favoriser le mieux vivre dans son logement » a notamment pour objectif de « Poursuivre l'intervention sur le parc existant en cherchant à agir sur l'adaptation du logement au cycle de la vie (vieillesse, handicap, décohabitation, agrandissement de la famille, isolation thermique et phonique) ». L'orientation 34 du PADD « Soutenir l'innovation au service de l'inclusion et de l'accessibilité des personnes en situation de handicap » quant à elle vise à « créer des lieux et des espaces inclusifs innovants permettant aux publics fragilisés d'accéder à des services répondant à leurs besoins » et « permettre l'appropriation des espaces par les personnes en situation de handicap par des aménagements et des agencements innovants ».

Le rapport de présentation précise en outre que « GPSO se veut un territoire moteur en matière d'inclusion des personnes en situation de handicap. Le PADD concrétise ce volontarisme en déclinant des orientations visant à créer des lieux et espaces inclusifs orientés vers les personnes en situation de handicap. Le document insiste sur la dimension innovante des solutions à mettre en œuvre, en cohérence avec la tradition d'innovation qui caractérise GPSO. Le PADD incite également au développement d'aménagements permettant l'appropriation des espaces par les personnes en situation de handicap.

A ce titre, le règlement du PLUi comprend des dispositions afin de faciliter les travaux sur des constructions existantes permettant les ouvrages d'amélioration ou de mise aux normes en matière de sécurité ou de d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Ainsi, ces ouvrages sur des constructions existantes :

- Ne sont pas pris en compte pour le calcul du recul concernant l'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies
- Sont admis dans le calcul du retrait pour l'implantation par rapport aux limites séparatives
- Ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation entre constructions sur un même terrain
- Ne sont pas soumis aux dispositions relatives à la pleine terre
- Ne sont pas soumis aux dispositions relatives au coefficient de biotope de surfacique

Exemple de disposition existante pour l'implantation des constructions sur un même terrain

3.3. Implantation sur un même terrain

3.3.1. Champ d'application :

- a. La distance minimale entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain est mesurée perpendiculairement et horizontalement en tout point de chaque façade.
- b. Ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation :
 - o Les éléments de modénature et les motifs architectoniques de moins de 0,40 mètre de profondeur, les marquises et les auvents de moins de 0,80 mètre de profondeur,
 - o Les débords de toiture de moins de 0,60 mètre de profondeur,
 - o Les oriels de moins de 0,40 mètre de profondeur,
 - o Les perrons et emmarchements,
 - o Les terrasses de moins de 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain avant travaux,
 - o Les éléments architecturaux d'accès ou de liaison tel que portiques, porches, passerelles, escaliers, liaisons couvertes et autres éléments de liaisons,
 - o Les balcons de moins de 1,20 mètre de profondeur,
 - o **Les ouvrages d'amélioration ou de mise aux normes d'une construction pour la sécurité ou l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, en cas de travaux sur des constructions existantes.**
 - o Les dispositifs visant à améliorer ou optimiser la performance énergétique et/ou environnementale des constructions, notamment ceux nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur et les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, en cas de travaux sur des constructions existantes, dans la limite de 0,40 mètre d'épaisseur,
 - o les pare-soleils extérieurs et les doubles parois vitrées de moins de 0,80 mètre de profondeur,
 - o Les pare-vues et les garde-corps, sous réserve de ne pas dépasser 1,90 mètre de hauteur.

Or, aucune disposition permettant ces ouvrages n'apparaît dans la règle d'emprise au sol des constructions en contradiction avec les intentions des auteurs du PLUi ressortant du PADD et du rapport de présentation et avec les dispositions retenues pour d'autres règles.

Il convient de corriger cette erreur matérielle en permettant de ne pas prendre en compte pour l'application des règles d'emprises au sol, les ouvrages d'amélioration ou de mise aux normes d'une construction pour la sécurité ou l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, en cas de travaux sur des constructions existantes.

Modification du PLUi

L'article 3.4.1 du règlement des zones urbaines U1, U2, U3, U4, U5 est modifié comme suit :

3.4. Emprise au sol

3.4.1 Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'*emprise au sol* :

- Les dispositifs visant à améliorer ou optimiser la performance énergétique et/ou environnementale des *constructions*, notamment ceux nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur et les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, en cas de travaux sur des *constructions existantes*, dans la limite de 0,40 mètre d'épaisseur,
- **Les ouvrages d'amélioration ou de mise aux normes d'une construction pour la sécurité ou l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, en cas de travaux sur des constructions existantes,**
- Sauf mention contraire au sein du présent règlement, les projets de *construction* intégrant un programme à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics au sein d'une même *construction* peuvent bénéficier des règles spécifiques définies pour les *constructions* à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics, dès lors que :
 - o La destination équipement d'intérêt collectif et services publics concerne 100% de la *surface de plancher* du rez-de-chaussée, exception faite des parties communes et des *accès* nécessaires au fonctionnement de la *construction*,
 - o Ou que la destination équipement d'intérêt collectif et services publics concerne au moins 50% de la *surface de plancher* de la *construction*.

L'article 3.4.1 du règlement de la zone U6 est modifié comme suit :

3.4. Emprise au sol

3.4.1 Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'*emprise au sol* :

- Les dispositifs visant à améliorer ou optimiser la performance énergétique et/ou environnementale des *constructions*, notamment ceux nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur et les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, en cas de travaux sur des *constructions existantes*, dans la limite de 0,40 mètre d'épaisseur,
- **Les ouvrages d'amélioration ou de mise aux normes d'une construction pour la sécurité ou l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, en cas de travaux sur des constructions existantes.**

L'article 3.2 du règlement de la zone N est modifié comme suit :

3.2. Emprise au sol

L'*emprise au sol* maximale des *constructions* est fixée selon les modalités suivantes :

- 2% de la surface du *terrain*,
- 5% de la surface du *terrain*, **en secteur Np**,

- Le total cumulé de l'*emprise au sol* des *extensions des constructions existantes* à destination d'habitation et des nouvelles *annexes* est limité à 30% de l'*emprise au sol* de la *construction* d'habitation principale, sans être supérieur à 60 m²,
- **STECAL n°1** : 30% du périmètre du STECAL
- **STECAL n°2** : 1 000 m² d'*emprise au sol* en complément des *constructions* et installations existantes
- **STECAL n°3** : 25 m² d'*emprise au sol* en complément des *constructions* et installations existantes
- **STECAL n°4** : 180 m² d'*emprise au sol* en complément des *constructions* et installations existantes
- **STECAL n°5** : 10% du périmètre du STECAL en complément des *constructions* et installations existantes.
- **STECAL n°6** : 10% du périmètre du STECAL en complément des *constructions* et installations existantes.
- **STECAL n°7** : 10% du périmètre du STECAL en complément des *constructions* et installations existantes.
- **STECAL n°8** : 100 m² d'*emprise au sol* en *extension des constructions existantes*.
- Non réglementée dans toute la zone et ses secteurs, y compris dans les STECAL :
 - Pour les *constructions* et installations nécessaires aux transports collectifs, à la gestion des risques et aux réseaux d'assainissement,
 - Pour les ouvrages de franchissement et leurs accessoires,
 - Pour les travaux de *restauration*, de *rénovation* et de *réhabilitation*,
 - Pour les ouvrages d'amélioration ou de mise aux normes d'une *construction* pour la sécurité ou l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, en cas de travaux sur des *constructions existantes*.

5. Précision et harmonisation de la rédaction de la règle alternative pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation du PLUi

Le règlement du PLUi comprend des règles alternatives pour les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles générales d'implantation. Ces règles visent à permettre l'évolution et l'adaptation de ces constructions non conformes au regard des règles générales. Ainsi, les travaux d'extension horizontale et/ou verticale sont autorisés, dans la limite de la règle de hauteur, pour ces constructions ou parties de constructions existantes dès lors que la nouvelle façade ou partie de façade ne comporte pas de baie.

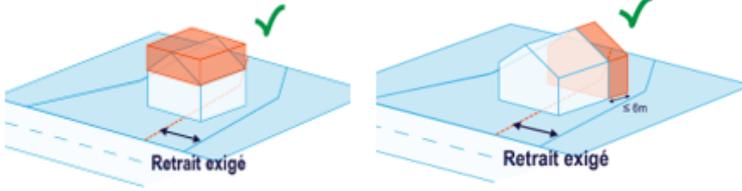
Ces règles sont présentes dans l'ensemble des zones urbaines à l'exception de quelques secteurs ou sous-secteurs spécifiques et avec, en zone U3, une limitation à 6m de linéaire pour les extensions horizontales.

En zone U3, dans les secteurs concernés (U3-A et U3-B notamment), pour l'implantation par rapport aux limites séparatives, la règle alternative a été séparée en deux paragraphes distincts, après l'enquête publique dans l'objectif d'indiquer plus clairement que le linéaire de 6m ne concernait que le cas des extensions horizontales. Cependant, la mention « à condition qu'il n'y ait pas de *baie* » n'a pas été reproduite dans le paragraphe relatif aux extensions verticales ce qui pourraient laisser entendre qu'il est possible de réaliser des baies dans les nouvelles façades ou parties de façade des extensions verticales (surélévation).

Extrait du règlement du PLUi arrêté le 7 février 2024

Cas des travaux sur les <i>constructions existantes</i> ne respectant pas les règles d'implantation	
Secteurs U3-A U3-B Sous-secteurs U3-C-3 U3-C-4 U3-C-12	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le cas de <i>constructions existantes</i>, ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux <i>limites séparatives</i>, sont autorisés pour les parties de <i>construction</i> ne respectant pas les règles d'implantation : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les extensions horizontales et verticales avec un <i>retrait</i> égal ou supérieur à celui des <i>constructions existantes</i>, sur un linéaire inférieur ou égal à 6 mètres et à condition qu'il n'y ait pas de <i>baie</i> sur ledit prolongement ○ Les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux sans effet sur le <i>gabarit</i> de la <i>construction</i> <div style="text-align: center;"> </div> <ul style="list-style-type: none"> ▪ En dehors des parties de <i>constructions</i> ne respectant pas les règles d'implantation, les règles générales s'appliquent.

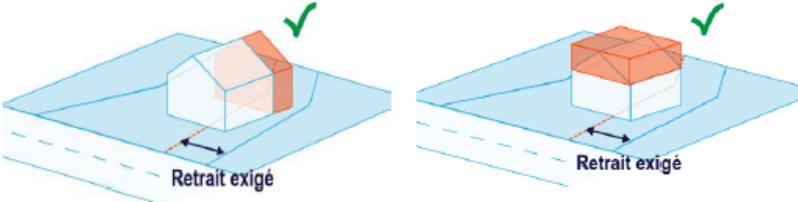
Extrait du règlement du PLUi approuvé le 11 décembre 2024

Secteur	Cas des travaux sur les <i>constructions existantes</i> ne respectant pas les règles d'implantation
<p>Secteurs U3-A U3-B</p> <p>Sous-secteurs U3-C-3 U3-C-4</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Dans le cas de constructions existantes, ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives,</u> sont autorisés pour les parties de construction ne respectant pas les règles d'implantation : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux sans effet sur le gabarit de la construction, ○ Les extensions verticales avec un retrait égal ou supérieur à celui des constructions existantes, ○ Les extensions horizontales avec un retrait égal ou supérieur à celui des constructions existantes, sur un linéaire inférieur ou égal à 6 mètres et à condition qu'il n'y ait pas de baie sur ledit prolongement,  <ul style="list-style-type: none"> ○ Les annexes existantes ne sont pas concernées par les dispositions relatives aux possibilités d'extension verticale ou horizontale. <ul style="list-style-type: none"> ▪ En dehors des parties de constructions ne respectant pas les règles d'implantation, les règles générales s'appliquent.

Ceci n'était pas l'intention des auteurs du PLUi et il convient de corriger cette erreur matérielle en apportant les précisions nécessaires.

De plus, en zone U3, l'expression « ledit prolongement » est utilisée alors que dans les autres zones, il est fait mention de « la nouvelle façade ou partie de façade ».

Exemple de la formulation de la règle alternative en zone U2

Secteur	Cas des travaux sur les <i>constructions existantes</i> ne respectant pas les règles d'implantation
Zone U2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les règles générales d'implantation par rapport aux limites séparatives,</u> sont autorisés pour les parties de construction ne respectant pas les règles d'implantation : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux sans effet sur le gabarit de la construction. ○ A l'exception du secteur U2-C, les extensions horizontales et verticales avec un retrait égal ou supérieur à celui des constructions existantes, à condition que la nouvelle façade ou partie de façade ne comporte pas de baie  <ul style="list-style-type: none"> ○ Les annexes existantes ne sont pas concernées par les dispositions relatives aux possibilités d'extension verticale ou horizontale. <ul style="list-style-type: none"> ▪ En dehors des parties de constructions ne respectant pas les règles d'implantation, les règles générales s'appliquent.

Enfin, cette règle alternative existe également pour l'implantation sur un même terrain dans les zones urbaines U1, U2, U3, U4 et U5. Or, la formulation n'apparaît pas homogène entre les zones et n'est pas cohérente avec celle retenue pour l'implantation par rapport aux limites séparatives. En effet, les extensions horizontales et verticales sont autorisées à condition que :

- Qu'il n'y ait pas de baie sur « ledit prolongement » dans les zones U1, U3 et U4
- Qu'il n'y ait pas de baie sur « lesdites extensions » dans la zone U2
- Que l'extension ne comporte pas de baie sur « le dit prolongement » dans la zone U5

Or, il est fait mention de « la nouvelle façade ou partie de façade » pour la condition concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives.

S'agissant du même objet une formulation identique aurait dû être utilisée. Il convient de mettre en cohérence pour toutes les zones concernées la mention utilisée pour l'implantation sur un même terrain avec celle utilisée pour l'implantation par rapport aux limites séparatives.

Modification du PLUi

L'article 3.3.3 du règlement pour la zone U1 est modifié comme suit :

3.3. Implantation sur un même terrain

3.3.3 Règles alternatives :

Secteur	Cas des travaux sur <i>constructions existantes</i> ne respectant pas les règles d'implantation
Zone U1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Dans le cas de <i>constructions existantes</i>, ne respectant pas les règles générales d'implantation sur un même terrain</u>, sont autorisés pour les parties de <i>construction</i> ne respectant pas les règles d'implantation : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis des <i>règles générales</i> et ceux sans effet sur le <i>gabarit</i> de la <i>construction</i>. ○ A l'exception du secteur U1-A, les <i>extensions</i> horizontales et verticales respectant une distance égale ou supérieure à la distance entre <i>constructions existantes</i>, à condition qu'il n'y ait pas de baies sur ledit prolongement que la nouvelle façade ou partie de façade ne comporte pas de baie, ▪ En dehors des parties de <i>constructions</i> ne respectant pas les règles d'implantation, les <i>règles générales</i> s'appliquent.

L'article 3.3.4 du règlement pour la zone U2 est modifié comme suit :

3.3. Implantation sur un même terrain

3.3.4 Règles alternatives :

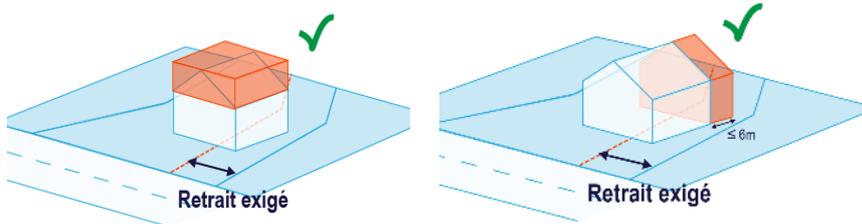
Secteur	Cas des travaux sur les <i>constructions existantes</i> ne respectant pas les règles d'implantation
Zone U2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Dans le cas de <i>constructions existantes</i>, ne respectant pas les règles d'implantation sur un même terrain</u>, sont autorisés pour les parties de <i>construction</i> ne respectant pas les règles d'implantation : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis des <i>règles générales</i>, ○ Les travaux sans effet sur le <i>gabarit</i> de la <i>construction</i>. ○ A l'exception du secteur U2-C, les <i>extensions</i> horizontales et verticales respectant une distance égale ou supérieure à la distance entre <i>constructions existantes</i>, à condition qu'il n'y ait pas de baies sur lesdites extensions que la nouvelle façade ou partie de façade ne comporte pas de baie,

- En dehors des parties de *constructions* ne respectant pas les règles d'implantation, les *règles générales* s'appliquent.

L'article 3.2.4 du règlement pour la zone U3 est modifié comme suit :

3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

3.2.4 Règles alternatives :

Secteur	Cas des travaux sur les <i>constructions existantes</i> ne respectant pas les règles d'implantation
Secteurs U3-A U3-B Sous-secteurs U3-C-3 U3-C-4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Dans le cas de <i>constructions existantes</i>, ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux <i>limites séparatives</i>,</u> sont autorisés pour les parties de <i>construction</i> ne respectant pas les règles d'implantation : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis des <i>règles générales</i> et ceux sans effet sur le <i>gabarit</i> de la <i>construction</i>, ○ Les <i>extensions</i> verticales avec un <i>retrait</i> égal ou supérieur à celui des <i>constructions existantes</i> à condition que la nouvelle <i>façade</i> ou partie de <i>façade</i> ne comporte pas de <i>baie</i>, ○ Les <i>extensions</i> horizontales avec un <i>retrait</i> égal ou supérieur à celui des <i>constructions existantes</i>, sur un linéaire inférieur ou égal à 6 mètres et à condition qu'il n'y ait pas de <i>baie</i> sur ledit prolongement que la nouvelle <i>façade</i> ou partie de <i>façade</i> ne comporte pas de <i>baie</i>,  <ul style="list-style-type: none"> ○ Les <i>annexes</i> existantes ne sont pas concernées par les dispositions relatives aux possibilités d'<i>extension</i> verticale ou horizontale. <ul style="list-style-type: none"> ▪ En dehors des parties de <i>constructions</i> ne respectant pas les règles d'implantation, les <i>règles générales</i> s'appliquent.

L'article 3.3.3 du règlement pour la zone U3 est modifié comme suit :

3.3. Implantation sur un même terrain

3.3.3 Règles alternatives :

Secteur	Cas des travaux sur les <i>constructions existantes</i> ne respectant pas les règles d'implantation
Secteurs U3-A U3-B U3-C	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Dans le cas de <i>constructions existantes</i>, ne respectant pas les règles d'implantation sur un même terrain,</u> sont autorisés pour les parties de <i>construction</i> ne respectant pas les règles d'implantation : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis des <i>règles générales</i> et ceux sans effet sur le <i>gabarit</i> de la <i>construction</i>.

	<ul style="list-style-type: none"> ○ A l'exception des sous-secteurs U3-C1 et U3-C-2, les extensions horizontales et verticales respectant une distance égale ou supérieure à la distance entre <i>constructions existantes</i>, à condition qu'il n'y ait pas de baie sur ledit prolongement que la nouvelle <i>façade</i> ou partie de <i>façade</i> ne comporte pas de <i>baie</i>, ▪ En dehors des parties de <i>constructions</i> ne respectant pas les règles d'implantation, les <i>règles générales</i> s'appliquent.
--	---

L'article 3.3.3 du règlement pour la zone U4 est modifié comme suit :

3.3. Implantation sur un même terrain

3.3.3 Règles alternatives :

Secteur	Cas des <i>constructions existantes</i> ne respectant pas les règles d'implantation
Zone U4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Dans le cas de <i>constructions existantes</i>, ne respectant pas les règles d'implantation sur un même terrain</u>, sont autorisés pour les parties de <i>construction</i> ne respectant pas les règles d'implantation : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis des <i>règles générales</i> et ceux sans effet sur le <i>gabarit</i> de la <i>construction</i>. ○ A l'exception du secteur U4-D, les extensions horizontales et verticales respectant une distance égale ou supérieure à la distance entre <i>constructions existantes</i>, à condition qu'il n'y ait pas de baie sur ledit prolongement que la nouvelle <i>façade</i> ou partie de <i>façade</i> ne comporte pas de <i>baie</i>, ▪ En dehors des parties de <i>constructions</i> ne respectant pas les règles d'implantation, les <i>règles générales</i> s'appliquent.

L'article 3.3.3 du règlement pour la zone U5 est modifié comme suit :

3.3. Implantation sur un même terrain

3.3.3 Règles alternatives :

Secteur	Cas des travaux sur <i>construction existante</i> mal implantée
Zone U5	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Dans le cas de <i>constructions existantes</i></u>, sont autorisés pour les parties de <i>construction</i> ne respectant pas les règles d'implantation sur un même terrain : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les extensions horizontales et verticales respectant une distance égale ou supérieure à la distance entre <i>constructions existantes</i>, à condition qu'il que l'extension ne comporte pas de baie sur ledit prolongement que la nouvelle <i>façade</i> ou partie de <i>façade</i> ne comporte pas de <i>baie</i>, ○ Les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis des <i>règles générales</i> et ceux sans effet sur le <i>gabarit</i> de la <i>construction</i>. ▪ En dehors des parties de <i>constructions</i> ne respectant pas les règles d'implantation sur un même terrain, les <i>règles générales</i> s'appliquent.

6. Correction de la règle alternative de hauteur d'articulation avec l'environnement existant en U3-A et U3-B

Les secteurs U3-A et U3-B correspondent à des tissus à dominante pavillonnaire. Dans ces secteurs, la hauteur totale des constructions est limitée à 10 mètres. Toutefois, le règlement prévoit des règles particulières et alternatives permettant de dépasser cette hauteur maximale, notamment pour mieux prendre en compte l'environnement existant et favoriser l'intégration urbaine des constructions.

Comme le précise le rapport de présentation (page 219), dans les secteurs U3-A et U3-B, les nouvelles constructions sont autorisées à s'inscrire dans le gabarit d'une construction contigüe qui ne respecte pas la règle de hauteur à condition de ne pas dépasser de plus de 3 mètres le gabarit-enveloppe autorisé (soit un niveau maximum). Cette disposition a pour but de favoriser le raccordement des nouvelles constructions au bâti existant et d'éviter la création de murs pignons dans les tissus pavillonnaires.

Or, il s'avère que l'écriture actuelle de la règle ne mentionne pas l'obligation pour la construction bénéficiant de cette règle d'être implantée également sur la limite séparative (et donc d'être accolée à la construction voisine) et la limitation au gabarit de la construction voisine. Cela risque de permettre une implantation en retrait et ainsi conduire à la création et au développement de pignon en contradiction avec l'objectif initialement recherché et rappelé dans le rapport de présentation du PLUi.

Il convient de corriger cette erreur matérielle en mettant en cohérence l'écriture réglementaire avec la justification retenue en n'autorisant le dépassement de hauteur que dans le cas de constructions accolées et dans la limite du gabarit de la construction existante la plus haute.

Modification du PLUi

L'article 3.5.3 du règlement pour la zone U3 est modifié comme suit :

3.5. Hauteur

3.5.3 Règles alternatives :

Secteur	Articulation avec l'environnement existant
Secteurs U3-A U3-B	<p>A l'exception de Sèvres :</p> <ul style="list-style-type: none"> Lorsque la <u>hauteur totale et/ou de façade</u> d'une <u>construction voisine existante et pérenne implantée en limite séparative</u> est supérieure au <u>gabarit-enveloppe</u> indiqué par les <u>règles générales</u>, le un dépassement du gabarit-enveloppe de la construction projetée peut être égal à la hauteur totale et/ou de façade de la construction voisine existante et pérenne la plus haute implantée en limite séparative, sans est autorisé à condition de s'inscrire dans l'<u>hébergement</u> de la <u>construction voisine implantée en limite</u> et de ne pas dépasser de plus de 3 mètres la <u>hauteur totale autorisée</u> (soit un <u>niveau supplémentaire possible</u>).

7. Correction de la taille du tronc pour les règles de compensations et de plantations d'arbres

Le PLUi comprend plusieurs dispositions en faveur de la préservation et du développement des arbres sur le territoire, notamment celles concernant les obligations quantitatives de plantation par espace libre, la taille des arbres plantés, les fosses de plantation, les essences des arbres, la protection des arbres existant ou encore la compensation de plantation en cas d'abattage.

Parmi ces dispositions se trouve celle relative à la dimension de l'arbre planté. En effet, il est exigé un diamètre de l'arbre de 18 à 20 cm minimum, mesuré à 1 mètre du sol. Cette disposition réglementaire est présente :

- Dans les règles générales de plantations (article 4.4.2)
- Dans les règles de compensation en cas d'abattage :
 - o D'arbres remarquables et d'arbres repères (articles 6.3.1 et 6.3.2)
 - o D'arbres dans les alignements d'arbres protégés (article 4.3.6)

Or, les professionnels dans le domaine des espaces verts utilisent systématiquement la circonférence de l'arbre à 1 mètre du sol et non le diamètre pour exprimer la taille d'un arbre. Il s'agit dès lors d'une erreur du terme employé lors de l'écriture de la règle.

Par ailleurs, demander la plantation systématique d'arbres de tel diamètre est techniquement irréaliste car cela correspond à des arbres d'exception (de plus de 55 cm de circonférence) et qui demandent des moyens de manutention exceptionnels en raison de la taille et du poids des mottes. Cela rend par ailleurs la viabilité des arbres, autrement leur reprise, Il est notamment démontré scientifiquement qu'un arbre de plus faible diamètre a plus de probabilité de se développer et de croître plus rapidement (vitalité de l'arbre) qu'un arbre de diamètre plus important. Notons par ailleurs que les conditions de reprise des arbres sont aujourd'hui davantage fragilisées par le changement climatique avec des sujets également plus sensibles aux maladies phytosanitaires. Il est donc important lors de la plantation de maximiser ses chances de reprise avec une taille adaptée et une fosse de plantation proportionnée notamment très difficile conduisant le plus souvent à la mort de l'arbre.

Cette fragilisation des nouvelles plantations d'arbres va à l'encontre des objectifs poursuivis exprimés à travers les orientations du PADD, plus particulièrement les orientations 6 et 25 visant à :

- Conforter la place de la nature en ville, notamment en développant des îlots de fraîcheur grâce à la présence du végétal et à la plantation d'arbres et de végétation en lien avec le contexte urbain ;
- Construire le patrimoine de demain, notamment par l'aménagement et la plantation du patrimoine végétal et arboré de demain contribuant ainsi à renforcer la biodiversité sur le territoire.

Une circonférence de 18 à 20 cm minimum apparait beaucoup plus adaptée et plus favorable à la pérennité des arbres plantés qu'un diamètre de 18 à 20 cm, et constitue déjà une exigence très importante.

Modification du PLUi

L'article 4.3.6 du règlement est modifié comme suit :

4.3. Espaces écologiques et/ou paysagers protégés

4.3.6. Alignements d'arbres :

Les *alignements d'arbres* sont identifiés sur le **document graphique n°4.3 Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères**.

L'abattage d'un ou plusieurs *arbres* est interdit sauf dans les cas où il est rendu nécessaire pour des motifs justifiés de sécurité publique, pour des raisons phytosanitaires, pour des motifs d'intérêt général ou lorsque l'esthétique de la composition ne peut plus être assurée et que le maintien de la biodiversité peut être obtenue par d'autres mesures.

L'abattage d'un *arbre* doit être compensé au sein ou dans le prolongement de l'*alignement* par la plantation d'un *arbre* d'essence identique (abattage pour des motifs de sécurité publique ou d'intérêt général) ou d'essences locales (abattage pour des motifs phytosanitaires). La réalisation d'une fosse unique doit être privilégiée lors de la réalisation d'un *alignement d'arbres* ainsi que dans le cas d'une plantation de compensation, sauf impossibilité technique démontrée.

En cas d'abattage sur un *terrain* rendu nécessaire pour la réalisation d'un projet déclaré d'intérêt général, la plantation de compensation pourra s'effectuer sur le *terrain d'assiette* du projet concerné, si la plantation au sein ou dans le prolongement de l'*alignement* n'est pas possible.

Les individus atteints de vieillissement ou de maladie qui nuisent à la qualité d'ensemble peuvent être remplacés par une autre essence, adaptée aux contraintes du site.

L'*arbre* replanté doit avoir un port similaire à celui abattu. Le port correspond à la forme naturelle de l'*arbre*.

A la plantation, ils devront présenter **un diamètre une circonférence** minimum (mesurée à 1 m du sol) de 18 à 20 cm. Les fosses de plantation devront présenter un volume suffisant pour garantir le bon développement de l'*arbre* (8 m³ minimum) ou avoir les dimensions minimales de terre de 2 mètres X 2 mètres X 2 mètres (L x l x profondeur).

De nouveaux *alignements* peuvent être créés, en complément ou en substitution d'*alignements* d'*arbres* existants, pour participer à la composition de l'espace public ou accompagner une perspective.

L'article 4.4.2 du règlement est modifié comme suit :

4.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

4.4.2. Plantations

Règles générales

Les plantations de haute tige existantes sur le *terrain* doivent être maintenues en bon état de conservation. L'abattage d'*arbre(s)* n'est autorisé que s'il est indispensable :

- Pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité,
- À la réalisation de travaux poursuivant un objectif d'intérêt général,
- À l'implantation des *constructions*,
- À l'établissement d'un *accès*, si aucune autre solution n'est envisageable.

En toute zone, tout *arbre* abattu doit être remplacé par un *arbre* de même qualité paysagère suivant les normes définies pour les nouvelles plantations.

A la plantation, les *arbres* devront présenter **un diamètre une circonférence** minimum (mesurée à 1 mètre du sol) de 18 à 20 cm ou une *hauteur* minimale de 2,40 mètres depuis le collet.

Le plan de plantation privilégiera la *pleine-terre* et permettra un développement optimal des houppiers en respectant une distance adaptée entre les *arbres* et vis-à-vis des *constructions*.

Les éventuelles fosses de plantation devront présenter un volume suffisant pour garantir le bon développement de l'*arbre* (8 m³ minimum) ou avoir les dimensions minimales de 2 mètres X 2 mètres X 2 mètres (L x l x profondeur). Les fosses continues seront privilégiées. Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, le volume et la dimension des fosses de plantation peuvent être inférieurs.

Les essences choisies seront adaptées au climat, de préférence locales en évitant les espèces exotiques à caractère invasif et celles à fort potentiel allergène. Dans les secteurs inondables ou humides les essences choisies seront adaptées au milieu et présenteront, le cas échéant, une bonne tolérance à l'immersion prolongée.

Outre la strate arborée, la plantation d'arbustes, de buissons et d'herbacées est requise pour un couvert végétal multistrate.

(...)

Les articles 6.3.1 et 6.3.2 du règlement sont modifiés comme suit :

6.3. Dispositions relatives au patrimoine paysager

6.3.1 Arbres remarquables

Les *arbres* remarquables identifiés sont repérés sur le **document graphique n°4.3 Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères**.

Les critères ayant conduit à leur identification sont consultables dans le **Cahier des patrimoines**.

L'abattage d'un *arbre* remarquable est interdit sauf dans les cas où il est rendu nécessaire par des impératifs de sécurité publique ou pour des raisons phytosanitaires ou en cas de nécessité liée à une autre réglementation.

L'abattage d'un *arbre* remarquable doit être compensé par la plantation, sur le même *terrain*, d'un ou plusieurs *arbres* d'essences identiques ou d'essences locales, ou adaptées au changement climatique, selon les modalités suivantes, liées à la circonférence (ou diamètre) du tronc du sujet abattu, mesurée à 1m du sol :

- Circonférence entre 61 et 120 cm (diamètre 21 à 40 cm) : 1 *arbre* nouveau pour 1 *arbre* supprimé
- Circonférence entre 121 et 180 cm (diamètre 41 à 60 cm) : 2 *arbres* nouveaux pour 1 *arbre* supprimé
- Au-delà d'une circonférence de 181 cm (diamètre supérieur à 60 cm) : 3 *arbres* nouveaux pour 1 *arbre* supprimé

A la plantation, ils devront présenter **un diamètre une circonférence** minimum (mesurée à 1m du sol) de 18 à 20 cm. Les fosses de plantation devront présenter un volume suffisant pour garantir le bon développement de l'*arbre* (8 m3 minimum) ou avoir les dimensions minimales de terre de 2 mètres X 2 mètres X 2 mètres (L x l x profondeur).

Sur le *terrain*, les *constructions* à édifier et les *extensions* de *constructions existantes* doivent s'implanter en dehors du périmètre de protection des *arbres* remarquables, dont le rayon est défini dans chaque fiche détaillée. Il est interdit de réduire la perméabilité du sol dans le périmètre de protection.

Dans le périmètre de protection, les *exhaussements* ou *affouillements de sol* et la traversée de réseaux divers pourront être interdits en cas de mise en danger du bon développement de l'*arbre*.

6.3.2 Arbres repères

L'abattage d'un *arbre* repère est interdit sauf dans les cas où il est rendu nécessaire pour des motifs justifiés de sécurité publique, pour des raisons phytosanitaires, en cas de nécessité liée à une autre réglementation, ou pour des motifs d'intérêt général.

L'abattage d'un *arbre* repère doit être compensé par la plantation d'un *arbre* d'essence identique ou d'essences locales ou adaptées au changement climatique.

L'*arbre* replanté doit avoir un port similaire à celui abattu.

A la plantation, il devra présenter **un diamètre une circonférence minimum** (mesurée à 1m du sol) de 18 à 20 cm. La fosse de plantation devra présenter un volume suffisant pour garantir le bon développement de l'*arbre* (8 m3 minimum) ou avoir les dimensions minimales de terre de 2 mètres X 2 mètres X 2 mètres (L x l x profondeur).

Sur le *terrain*, les *constructions* à édifier devront s'implanter en dehors du périmètre de protection des *arbres* repères, défini par un rayon de 6 mètres, mesuré à partir du collet de l'*arbre* (base du tronc, au *niveau* du sol). Il est interdit de réduire la perméabilité du sol dans le périmètre de protection.

Dans le périmètre de protection, les *exhaussements* ou *affouillements de sol* et la traversée de réseaux divers pourront être interdits en cas de mise en danger du bon développement de l'*arbre*.

La 3e partie du rapport de présentation « Justification des choix » est modifiée comme suit :

Page 113

(...)

Maintenir les plantations végétales de haute tige et exiger de nouvelles plantations

En cohérence avec l'article R.151-43 du Code de l'urbanisme qui prévoit qu'afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut notamment imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations.

Dans son chapitre n°4 intitulé « Nature et biodiversité », à l'article 4.2., le règlement inscrit une règle imposant le maintien des plantations de haute tige existantes. Les cas de figure pour lesquels un abattage peut être envisagé sont volontairement limités (question de sécurité, problème phytosanitaire, accès ou implantation de construction sans autre solution possible, travaux d'intérêt général). En cas d'abattage, une compensation est exigée selon les normes des nouvelles plantations inscrites dans le règlement.

Dans son chapitre n°4 intitulé « Nature et biodiversité », à l'article 4.2., le règlement impose la plantation d'arbres sur les terrains faisant l'objet de projet en exigeant un ratio par superficie d'espace libre et en encadrant le dimensionnement des fosses de plantation ainsi que celui des arbres plantés. Les dimensionnements retenus pour la plantation des arbres (2,40 m de hauteur ou 18/20 cm de **diamètre circonférence**) ainsi que la règle qualitative imposant, outre la strate arborée, la plantation d'arbustes, de buissons et d'herbacées pour favoriser un couvert végétal multistraté, permettent d'envisager un effet relativement rapide pour les bénéfices de la nature en ville et du paysage urbain.

Page 164

(...)

Exiger de nouvelles plantations

Dans son chapitre n°4 intitulé « Nature et biodiversité », à l'article 4.2., le règlement impose la plantation d'arbres sur les terrains faisant l'objet de projet en exigeant un ratio par superficie d'espace libre et en encadrant le dimensionnement des fosses de plantation ainsi que celui des arbres plantés. Les dimensionnements retenus pour la plantation des arbres (2,40 m de hauteur ou 18/20 cm de **diamètre circonférence**) ainsi que la règle qualitative imposant, outre la strate arborée, la plantation d'arbustes, de buissons et d'herbacées pour favoriser un couvert végétal multistraté, permettent d'envisager un effet relativement rapide pour les bénéfices de la nature en ville et du paysage urbain. Le dimensionnement minimal des fosses de plantation et la règle incitant à privilégier la pleine-terre pour la plantation des arbres visent à favoriser la pérennité des plantations en leur offrant des conditions favorables à leur développement et à leur résilience face au réchauffement climatique. Il s'agit là de contribuer à faire de ces végétaux le patrimoine végétal de demain. Les ratios retenus selon les zones et secteurs sont expliqués dans le chapitre traitant de l'orientation n°6 portant sur la place de la nature en ville.

(...)

Page 292

(...)

La compensation en cas d'abattage

Le règlement du PLUi impose une compensation en cas d'abattage d'un arbre remarquable ou repère à raison d'un ou plusieurs arbres d'essences identiques ou d'essences locales, ou adaptées au changement climatique. Si le principe de compensation à minima est le même, la compensation proportionnelle et les modalités de mise en œuvre sont différentes selon les catégories :

- **Arbre remarquable abattu** : des modalités précises sont imposées avec une exigence liée à la circonférence du tronc du sujet abattu, mesurée à 1 m du sol :
 - Circonférence entre 61 et 120 cm (diamètre 21 à 40 cm): 1 arbre nouveau pour 1 arbre supprimé.
 - Circonférence entre 121 et 180 cm (diamètre 41 à 60 cm): 2 arbres nouveaux pour 1 arbre supprimé.
 - Au-delà d'une circonférence de 181 cm (diamètre supérieur à 60 cm) : 3 arbres nouveaux pour 1 arbre supprimé.
 - A la plantation, les arbres de compensation devront présenter **un diamètre une circonférence** minimum (mesurée à 1 m du sol) de 18 à 20 cm. Les fosses de plantation devront présenter un volume suffisant pour garantir le bon développement de l'arbre (8 m³ minimum) ou avoir les dimensions minimales de terre de 2 mètres X 2 mètres X 2 mètres (L x l x profondeur).

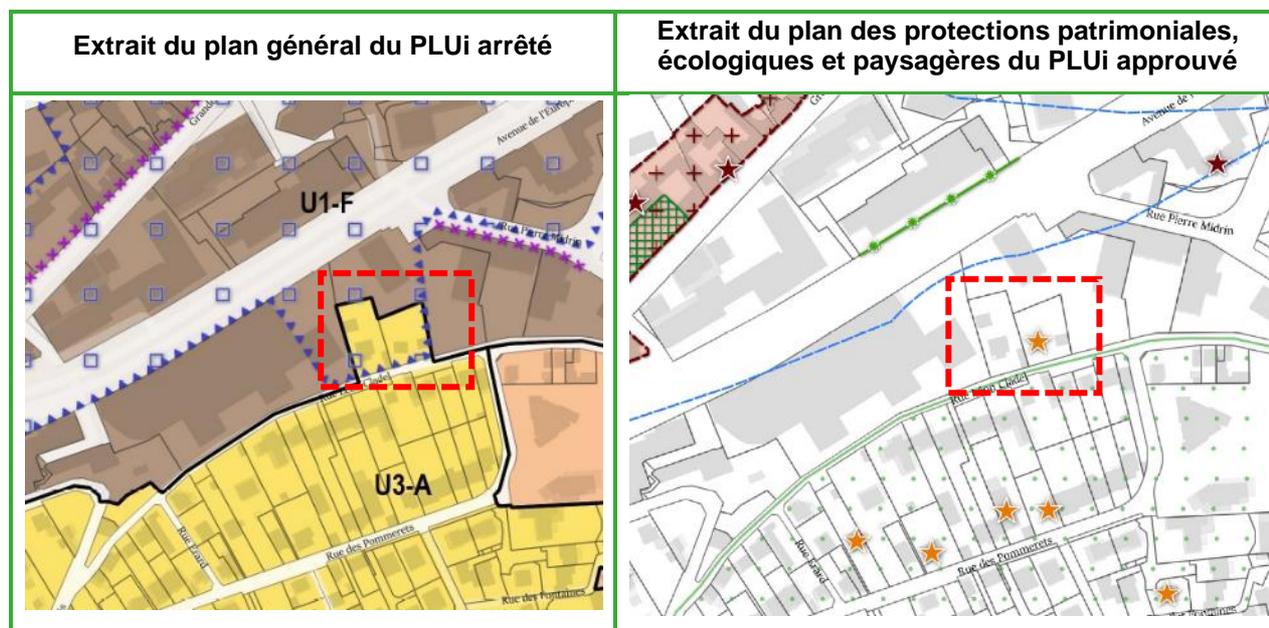
Au travers de ces dispositions, l'objectif recherché est celui d'une compensation intégrale et forte à tout atteinte définitive à un arbre remarquable. Les contraintes sont donc logiquement élevées et dissuasives mais tout à fait proportionnées au regard de l'intérêt d'un arbre remarquable dans le paysage urbain et de la temporalité qui sera nécessaire à son remplacement (plusieurs dizaines d'années). Elles invitent à envisager en priorité toutes autres solutions que l'abattage. La compensation est également orientée en vue de favoriser l'émergence d'un nouveau patrimoine arboré et pérenne justifiant ainsi les dimensions retenues pour les arbres à planter et les fosses à réaliser si ceux-ci ne prennent pas place au sein des espaces de pleine terre. Les règles concernant les fosses de plantations visent à offrir les meilleures conditions de développement pour que les nouveaux sujets

plantés soient pérennes et deviennent potentiellement à terme des arbres repères si ce n'est remarquables.

- **Arbre repère abattu** : l'arbre replanté doit avoir un port similaire à celui abattu et à la plantation, les arbres de compensation devront présenter ~~un diamètre-une circonférence~~ minimum (mesurée à 1 m du sol) de 18 à 20 cm. Les fosses de plantation devront présenter un volume suffisant pour garantir le bon développement de l'arbre (8 m³ minimum) ou avoir les dimensions minimales de terre de 2 mètres X 2 mètres X 2 mètres (L x l x profondeur). Au travers de ces dispositions, l'objectif recherché est celui d'une compensation mesurée à tout atteinte définitive à un arbre repère. Les contraintes sont donc logiquement moins élevées que pour les arbres remarquables. La compensation est également orientée en vue de favoriser l'émergence d'un nouveau patrimoine arboré et pérenne justifiant ainsi les dimensions retenues pour les arbres à planter et les fosses à réaliser si ceux-ci ne prennent pas place au sein des espaces de pleine terre.

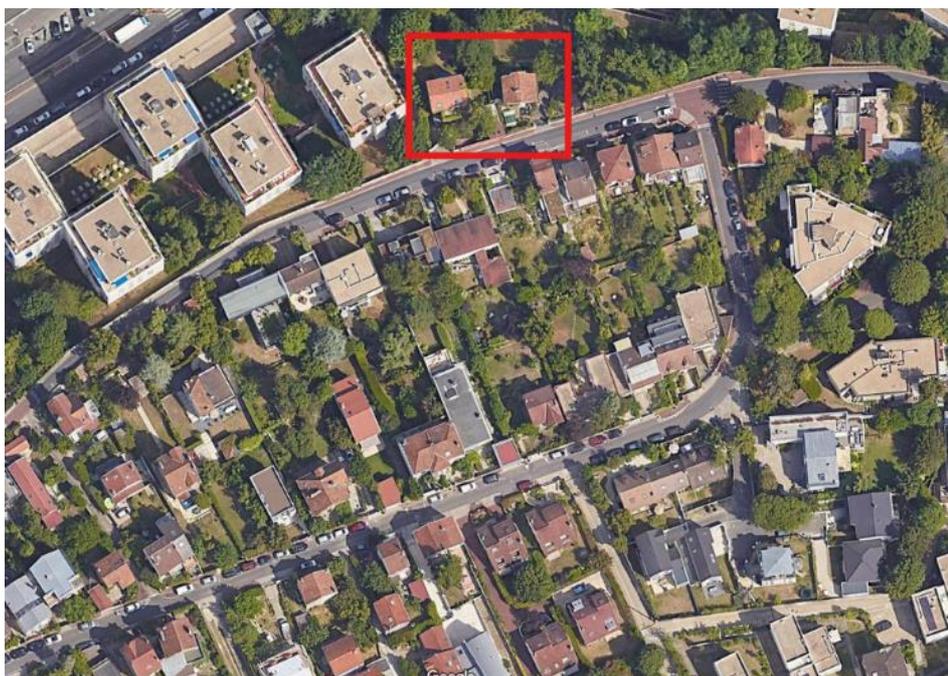
8. Correction du zonage de deux parcelles situées 12 et 14 rue Léon Cladel à Sèvres

La modification concerne deux parcelles, AN112 et AN113, sises respectivement au n°12 et n°14 rue Léon Cladel à Sèvres. Ces deux parcelles ont été classées logiquement en secteur U3-A dans le projet PLUi arrêté le 7 février 2024, en cohérence avec le secteur des rues Fontaines-Pommerets-Cladel, tissu à dominante d'habitat pavillonnaire, auquel elles sont rattachées. En effet, sur ces deux parcelles sont implantées deux maisons individuelles qui sont desservies uniquement par la rue Léon Cladel. En outre, la maison au n°12 rue Léon Cladel est identifiée et protégée en qualité de « patrimoine bâti d'intérêt » au PLUi (SEV-I-084).



Comme l'indique le rapport de présentation du PLUi, la zone U3 correspond aux différents tissus d'habitat à dominante pavillonnaire. On retrouve également dans cette zone des tissus mixtes peu denses marqués par la présence de petits collectifs, mais dont la faible densité et les implantations en cœur de parcelle se rapproche des caractéristiques morphologiques des tissus pavillonnaires.

Localisation des deux terrains



Vues des deux maisons depuis la rue Léon Cladel



Ces terrains ont été classés par erreur en secteur U1-F dans le PLUi approuvé le 11 décembre 2024. Or, ce changement est pourtant incohérent avec les caractéristiques de ce tissu urbain et la protection patrimoniale concernant le n°12 rue Léon Cladel. Le secteur U1-F correspondant aux polarités intercommunales de Sèvres et de Chaville le long de la RD910.

De plus, aucune observation pouvant conduire à un changement de zonage n'ayant été formulée par les personnes publiques associées ou lors de l'enquête publique ou encore par la commission d'enquête, cette modification apportée sur ces deux terrains après l'enquête publique ne procède pas de l'enquête publique.

En outre, il n'était pas dans l'intention des auteurs du PLU d'apporter cette modification.

Si les terrains sont inclus dans le périmètre de l'OAP Centre-ville de Sèvres, c'est uniquement dans le cadre d'orientations tendant à préserver le caractère végétal des cœurs d'îlots proche du centre-ville et à renforcer leur fonctionnalité écologique, ce qui est cohérent avec un classement en zone U3.

Extrait des orientations graphique de l'OAP centre-ville de Sèvres du PLUi approuvé



Traitement paysager et mise en valeur des continuités écologiques

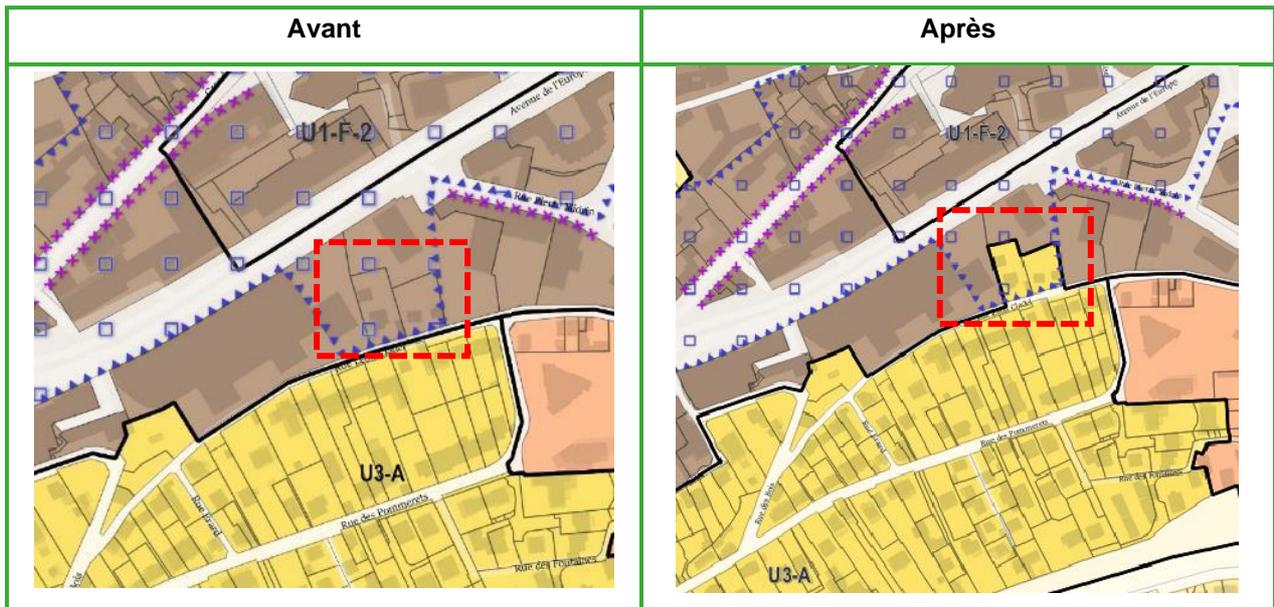
 Préserver le caractère végétal des cœurs d'îlots proches du centre-ville...

 ...Et renforcer leur fonctionnalité écologique

Il s'agit d'une erreur matérielle qu'il convient de corriger en reclassant les parcelles AN112 et AN113 en secteur U3-A, tel que dans le PLUi arrêté.

Modification du PLUi

Le plan général 4.1 de la commune de Sèvres est modifié comme suit :



9. Correction d'une disposition spécifique concernant le stationnement automobile à Sèvres

Le chapitre 8 du règlement du PLUi comprend les règles relatives au stationnement. L'article 8.1.5 définit des obligations de création d'aires de stationnement pour les automobiles. Ces normes de stationnement sont différenciées selon les destinations ou sous-destinations des constructions et les secteurs de stationnement. La commune de Sèvres, en tant que commune du cœur de métropole et non limitrophe de Paris, est concernée par deux secteurs relatifs aux règles de stationnement :

- Le secteur S2 correspondant aux périmètres de 500 m d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant ;
- Le secteur S3, en dehors de ces périmètres.

Dans les secteurs de stationnement S2 et S3, les normes concernant le logement social sont identiques, à savoir qu'il est exigé au moins 0,5 place par logement.

Il convient également de rappeler que dans le PLUi le logement social bénéficie de règles de stationnement plus favorables avec des exigences quantitatives moindres par rapport aux autres logements, afin d'éviter de faire peser des contraintes trop importantes pour des opérations dont l'équilibre financier est déjà souvent complexe et de tenir compte d'un taux de motorisation moins élevé des occupants des logements concernés.

Dans ce cadre, le PLUi comprend entre autres une disposition spécifique pour Sèvres visant à exonérer de cette exigence les opérations comprenant 100% de logements sociaux sur de petits terrains situés dans le sous-secteur U3-C-11. L'objectif est de permettre et de faciliter la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain de logements sociaux rue Pasteur. En effet, le sous-secteur U3-C-11 correspond à un secteur pavillonnaire spécifique dédié uniquement à ce site de projet.

Or, il apparaît que dans le règlement :

- Cette disposition apparaît dans le secteur de stationnement S2 alors que le site de projet se trouve en secteur de stationnement S3.
- Que dans le secteur de stationnement S3, la mention du sous-secteur U3-C-11 n'apparaît pas.

Il s'agit de corriger cette erreur matérielle en supprimant la disposition pour Sèvres dans le secteur de stationnement S2 et en visant le sous-secteur U3-C-11 pour la disposition dans le secteur de stationnement S3.

Modification du PLUi

L'article 8.1.5 du règlement « Règles pour la création d'aires de stationnement pour les automobiles » pour les secteurs 2 et 3 est modifié comme suit :

Sous-destination	Secteur 2 - Cœur de métropole (non limitrophes de Paris) Chaville, Meudon, Sèvres, Ville-d'Avray Agglomération centrale - Marnes-la-Coquette <u>Dans le périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant</u>	
	Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)
Logement	1 place par logement	
	<u>Logement social</u> *: 0,5 place par logement	

(...)

*A Chaville ~~et dans le sous-secteur U3-C-11 à Sèvres~~, aucune place ne sera exigée pour les opérations affectées exclusivement au *logement social* et prenant place sur un *terrain* d'une superficie inférieure ou égale à 1 200 m².

Sous-destination	Secteur 3 - Cœur de métropole (non limitrophes de Paris) Chaville, Meudon, Sèvres, Ville-d'Avray Agglomération centrale - Marnes-la-Coquette <u>Hors périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant</u>	
	Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)
Logement	1 place par logement	
	<u>Logement social*</u> : 0,5 place par logement	

(...)

*A Chaville et dans le sous-secteur U3-C-11 à Sèvres, aucune place ne sera exigée pour les opérations affectées exclusivement au *logement social* et prenant place sur un *terrain* d'une superficie inférieure ou égale à 1 200 m².

10. Correction d'une règle d'implantation pour le sous-secteur U3-C-10 à Meudon

Le sous-secteur U3-C-10 correspond au quartier du Potager du Dauphin et aux abords de l'avenue du Château à Meudon. Il s'agit d'un secteur pavillonnaire spécifique avec des règles dédiées.

Le règlement page 137 fait référence à la bande d'implantation de 20 mètres pour le retrait des constructions par rapport à la limite séparative de fond. Or, pour donner suite à des observations émises lors de l'enquête publique, dans ce sous-secteur la bande d'implantation a été modifiée à 25 mètres. La règle a bien été corrigée mais partiellement. Cette correction a été oubliée pour la règle de retrait à respecter par rapport à la limite de fond. Il convient de corriger cette erreur matérielle en modifiant cette règle en cohérence avec les autres.

Modification du PLUi

L'article 3.2.2 du règlement pour le sous-secteur U3-C-10 est modifié comme suit :

3.2.2 Règles générales :

Secteur U3-C-10 :

Dans une *bande* de 25 mètres

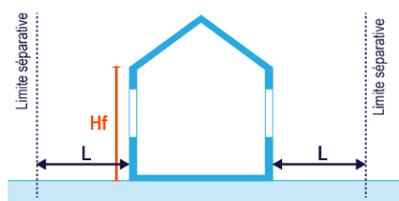
- Les *constructions* peuvent être implantées sur les *limites séparatives* latérales ou en *retrait* de ces dernières.
- Si la *façade* de la *construction*, en vis-à-vis des *emprises publiques* et *voies*, dispose d'une longueur supérieure à 20 mètres, la *construction* ne peut être implanté que sur une seule *limite séparative* latérale.
- Les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des *limites séparatives* de fond.

Au-delà d'une *bande* de 25 mètres

- Les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des *limites séparatives*.

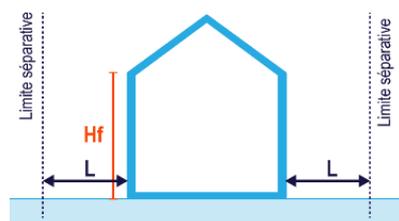
Règles de *retrait*

- **Façades avec baie** : le *retrait* doit être supérieur ou égal à la *hauteur de façade*, soit $L \geq H_f$, sans être inférieur à 8 mètres.



Façades avec baie : $L \geq H_f$ et $L \geq 8m$

- **Façades sans baie** : le *retrait* doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur de façade*, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieur à 3 mètres.



Façades sans baie : $L \geq H_f/2$ et $L \geq 3m$

- **Au-delà d'une bande de 20 25 mètres**, le *retrait* minimal est ramené à 6 mètres par rapport aux limites de fond pour les *façades sans baie*.

11. Correction d'une erreur pour un linéaire de préservation de l'activité commerciale à Chaville

Le règlement du PLUi comprend des dispositions pour la préservation et le développement de la diversité commerciale, notamment sous la forme de linéaires identifiés sur le plan général 4.1 de chaque commune du territoire. Ces linéaires permettent d'assurer la présence en rez-de-chaussée d'activités participant à la mixité des fonctions urbaines (à l'échelle de l'ilot, comme du bâtiment). Ils sont principalement repérés au sein des zones de centralité. Cela se justifie par la nécessité de renforcer le rôle moteur de ces quartiers dans l'animation urbaine.

Les dispositions réglementaires liées à ces linéaires jouent un double rôle de :

- Préservation des activités existantes, via l'encadrement des possibilités de changer de sous-destination et l'obligation de reconstituer les locaux détruits en cas de démolition-reconstruction.
- Développement des activités, via l'obligation d'intégrer des rez-de-chaussée actifs pour les programmes neufs. Cette obligation accompagne ainsi l'objectif d'un territoire polycentrique.

Deux types de linéaires sont identifiés, afin de prendre en compte la diversité des centralités et des enjeux liés :

- Les linéaires de type 1 concernent l'ensemble de la destination « commerces et activités de services », afin de permettre l'évolution et la résilience générales des activités économiques au sein des tissus urbains denses ;
- Les linéaires de type 2 concernent plus particulièrement les activités commerciales dites « de proximité », en ciblant uniquement les locaux d'artisanat et commerce de détail et de restauration.

Ces règles sont la traduction de plusieurs orientations du PADD : Orientation 14 « Structurer un réseau de centralités aux fonctions multiples à l'échelle du territoire », Orientation 31 « Assurer la stabilité et la diversité de l'offre commerciale et artisanale sur l'ensemble du territoire » et Orientation 32 « Encourager les relations sociales et les initiatives citoyennes ».

A Chaville, ces dispositions concernent essentiellement les rez-de-chaussée commerciaux et actifs se situant dans la zone U1 dédiée aux centralités, plus particulièrement le long de la D910 avenue Roger Salengro (secteur U1-F). Le tronçon de la D910, du 484 au 536 avenue Roger Salengro, était concerné par ce même type de disposition dans l'ancien PLU communal. En effet, il comprend plusieurs commerces qui participent à l'animation et à l'attractivité commerciale de la commune (restaurant, boulangerie, épicerie, agence immobilière, station-service...). Il convient de préciser que ce tronçon est également concerné, en cohérence avec la stratégie de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, par un périmètre de droit de préemption des fonds de commerces, artisanaux et baux commerciaux.

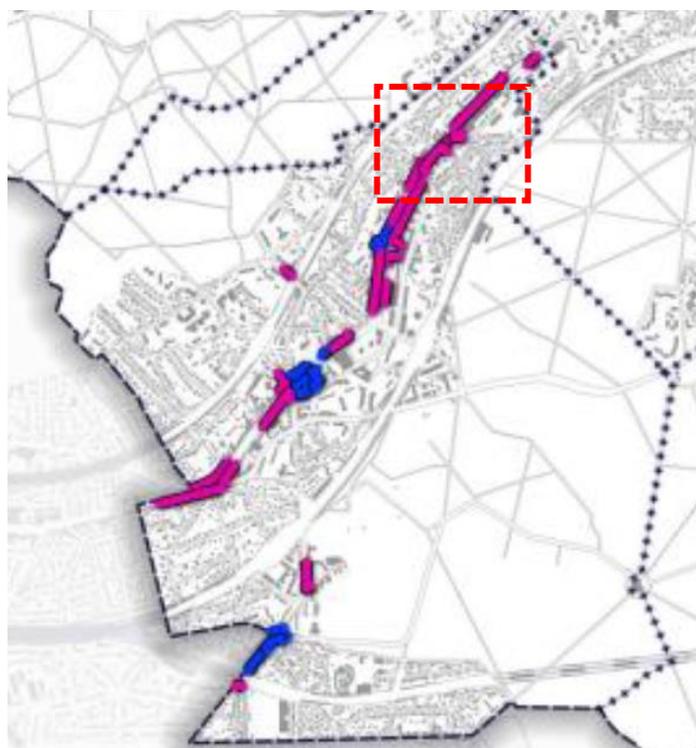
Vue du tronçon 484-536 avenue Roger Salengro



Or, ce tronçon n'est plus identifié au PLUi, à l'encontre de la volonté de préservation de l'activité commerciale.

En outre, au sein du rapport de présentation, l'avenue se situe en localisation des linéaires de préservations et de développement de la diversité commerciale de type 1 « rez-de-chaussée actifs ».

Localisation des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale

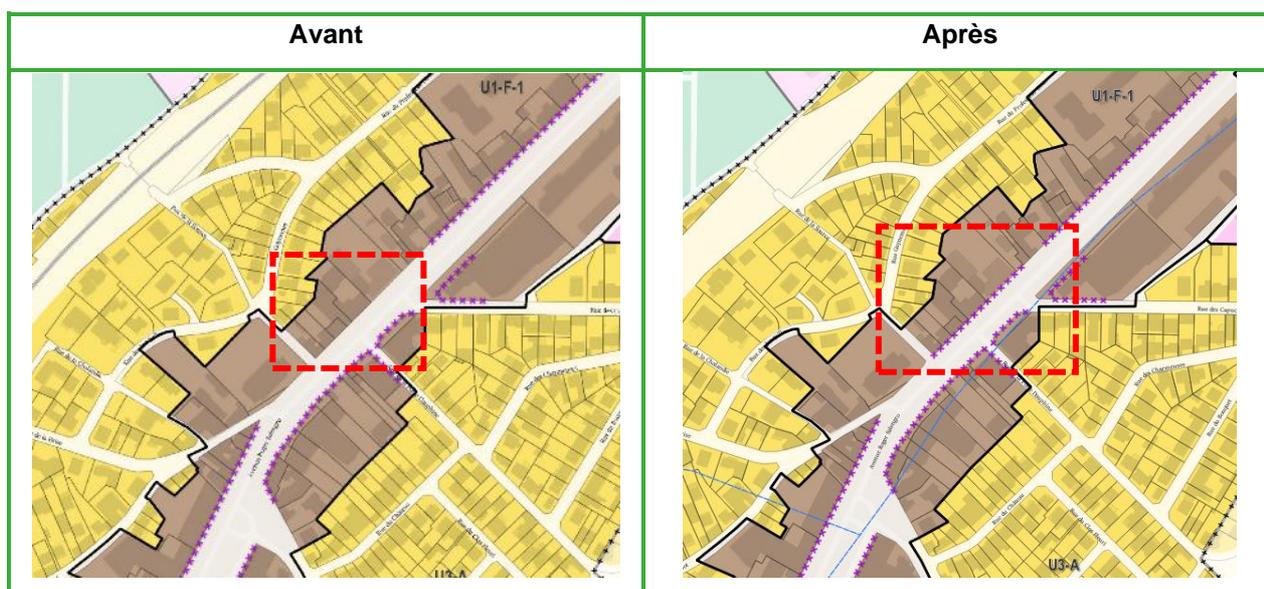


- Type 1 : rez-de-chaussée actifs
- Type 2 : rez-de-chaussée commerçants

Il convient de corriger cette erreur matérielle en réintégrant une disposition « linéaire de type 1 de préservation et de développement de la diversité commerciale – rez-de-chaussée actif » sur ce tronçon de l'avenue Roger Salengro depuis le restaurant jusqu'à l'ancienne station-service.

Modification du PLUi

Le plan général 4.1 de la commune de Chaville est modifié comme suit :



12. Ajout de la référence au cahier définissant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques manquante dans les secteurs U4-B et U4-C à Issy-les-Moulineaux

A Issy-les-Moulineaux, l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies est déterminée selon le contexte de chaque rue et définie au chapitre 10.7. du règlement « cahier des références aux voiries ». Le maintien de ce dispositif, issu du PLU communal, dans le cadre du PLUi permet de poursuivre l'approche fine mise en place depuis plusieurs décennies par la Ville. En l'absence d'indication dans cette annexe du règlement, les règles générales s'appliquent.

Si cette disposition est bien présente dans les secteurs des zones mixtes U1, U2, U3 qui concernent Issy-les-Moulineaux, elle est manquante dans la zone U4 (grands quartiers résidentiels et mixtes). Or, les secteurs U4-B et U4-C de la zone U4 concernent également la commune d'Issy-les-Moulineaux. Il convient de corriger cette erreur matérielle en réintégrant la disposition pour les secteurs U4-B et U4-C.

Modification du PLUi

L'article 3.1.2 du règlement pour les secteurs U4-B et U4-C est modifié comme suit :

3.1.2 Règles générales :

Secteur	Règles applicables
Secteurs U4-B U4-C	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter en tout ou partie à l'<i>alignement</i> ou en <i>recul</i>. ▪ En secteur U4-B, si la <i>voie</i> ou l'<i>emprise publique</i> au droit du <i>terrain</i> correspond à une limite avec la zone U3, les <i>constructions</i> doivent être implantées obligatoirement en <i>recul</i>. ▪ A Issy-les-Moulineaux, l'implantation des <i>constructions</i> par rapport aux <i>emprises publiques</i> et aux <i>voies</i> est définie dans le Cahier des références aux voiries ou par une <i>marge de recul</i> matérialisée sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers. En l'absence d'indication, les <i>règles générales</i> s'appliquent.

13. Correction des modalités de calcul de la hauteur en zone U3 à Chaville, Meudon, Sèvres et Ville-d'Avray

Au sein des dispositions générales (lexique, définition hauteur), le règlement indique que la mesure de la hauteur des constructions se calcule en tout point de la construction située au-dessus du niveau référence. Cela impose d'inscrire la construction dans un plan parallèle à la pente. Il prévoit également des modalités de calcul différentes dans la zone pavillonnaire (U3) pour les communes de Chaville, Meudon, Sèvres et Ville-d'Avray où la mesure s'effectue au point le plus bas du terrain au droit de la construction projetée. En effet, cette disposition vise à une meilleure intégration paysagère des constructions au sein des tissus pavillonnaires se situant essentiellement sur de fortes pentes et des coteaux.

Suite à des observations émises au cours de l'enquête publique jugeant la règle trop restrictive, notamment en cas d'accès au sous-sol, les modalités ont été assouplies pour exclure du calcul de la hauteur les emmarchements, escaliers et perrons ainsi que les parties de façades permettant les accès au sous-sol et celles des cours anglaises, situées au droit de la construction projetée. La nouvelle définition a eu pour conséquence de laisser entendre que le calcul de la hauteur des constructions se ferait uniquement au point le plus bas du terrain et non plus au droit des constructions, en contradiction avec le rapport de justification des choix et avec les schémas accompagnant la définition de la hauteur.

Extrait du rapport de justification des choix du PLUi approuvé (page 91) :

« Par ailleurs, dans la zone U3 (dominante pavillonnaire) à Chaville, Meudon, Sèvres et Ville-d'Avray (villes avec fortes pentes sur coteaux), la mesure de la hauteur totale « Ht » et de la hauteur de façade « Hf » s'effectue au point le plus bas du terrain situé au droit de la construction projetée après travaux non comprises les parties de façades permettant les accès au sous-sol et celles qui concernent les cours anglaises ».

Il convient de corriger cette erreur matérielle en précisant que les modalités de calcul de la hauteur en zone U3 pour ces communes s'effectue au point le plus bas du terrain après travaux situé au droit de la construction projetée.

Modification du PLUi

La définition de la hauteur dans le lexique réglementaire du règlement est modifiée comme suit :

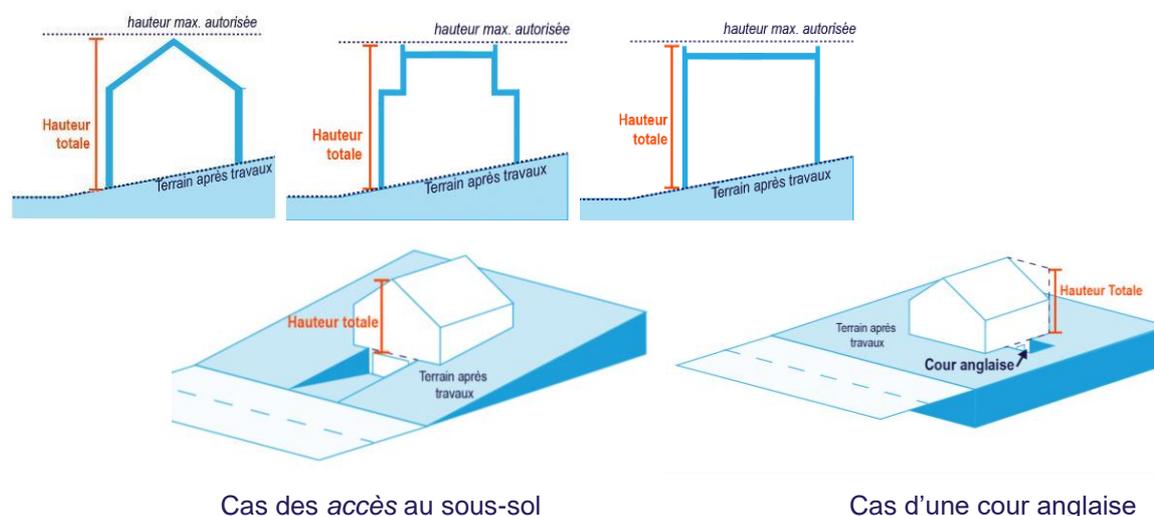
1.4. Lexique réglementaire

(...)

HAUTEUR

(...)

Toutefois, dans la zone U3 à Chaville, Meudon, Sèvres et Ville-d'Avray, la mesure de la hauteur totale **Ht** et de la hauteur de façade **Hf** s'effectue au point le plus bas du terrain après travaux **situé au droit de la construction projetée. non compris** Les emmarchements, escaliers et perrons, **non comprises** les parties de façades permettant les accès au sous-sol et celles des cours anglaises, situées au droit de la construction projetée **ne sont pas pris en compte**.



14. Corrections et précisions de règles concernant les secteurs spécifiques U1-A, U2-C, U3-C et U4-D de Boulogne-Billancourt

a) Rédaction visant à préserver l'efficacité de la règle relative aux petites extensions sur les constructions existantes

Le PLUi comprend sous forme de règle alternative des dispositions spécifiques pour les cas des petites extensions sur les constructions existantes à Boulogne-Billancourt. Issues de l'ancien PLU communal, ces dispositions visent à ne pas empêcher des évolutions modérées de l'existant dans un contexte bouloonnais particulier, très urbain et contraint. Elles offrent des souplesses aux règles générales pour l'implantation des extensions par rapport aux limites séparatives et entre constructions sur un même terrain ainsi qu'une emprise au sol complémentaire. Afin que ces extensions s'intègrent de façon cohérente dans le paysage urbain, un certain nombre de conditions sont associées, notamment elles doivent être de dimension réduite (dimension variable de 12 m² à 25 m² selon les zones et secteurs).

Or, si cette règle alternative a bien été intégrée dans la zone U3 (dominante pavillonnaire), elle n'a été que partiellement reprise pour les secteurs concernés des autres zones mixtes U1, U2 et U4.

En effet, pour les secteurs et sous-secteurs U1-A-1, U1-A-2, U2-C, U4-D-1, U4-D-2 et U4-D-4 ne concernant que la commune de Boulogne-Billancourt, une disposition est bien intégrée dans les règles alternatives pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et sur un même terrain à travers le « cas des petites extensions sur les constructions existantes ». Néanmoins, cette mention est manquante pour les règles d'emprise au sol. La mention de la possibilité de faire ces petites extensions dans l'article relatif à l'implantation par rapport aux limites séparatives et sur un même terrain devrait trouver un écho dans la règle de l'emprise au sol, pour éviter une incompréhension risquant de porter préjudice à la bonne application de la règle (risque de contradiction).

De plus, pour les sous-secteurs U4-D-1 et U4-D-2, cette règle alternative se trouve par erreur dans l'article relatif à l'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies au lieu d'être dans l'article relatif à l'implantation par rapport aux limites séparatives, comme c'est le cas pour tous les autres secteurs ou sous-secteurs concernés.

Enfin, pour les sous-secteurs U4-D-1, U4-D-2 et U4-D-4, l'emprise au sol autorisée (25 m²) dans l'article relatif à l'implantation sur un même terrain est incohérente avec celle indiquée dans l'article relatif à l'implantation par rapport aux limites séparatives (20 m²).

Il convient donc de corriger ces erreurs matérielles :

- En précisant cette possibilité dans la règle d'emprise au sol pour les secteurs et sous-secteurs U1A-1, U1-A-2, U2-C, U4-D-1, U4-D-2 et U4-D-4 ;
- Pour les sous-secteurs U4-D-1 et U4-D-2, en déplaçant la règle concernant l'article relatif à l'implantation par rapport aux emprises publiques aux voies dans l'article concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives ;
- Pour les sous-secteurs U4-D-1, U4-D-2 et U4-D-4, en mettant en cohérence l'emprise au sol permise dans l'article concernant l'implantation sur un même terrain avec celle permise dans l'article concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives.

Modification du PLUi

L'article 3.4 du règlement pour les sous-secteurs U1-A-1 et U1-A-2 est complété avec l'ajout d'une règle alternative comme suit :

Zone U1

3.4.3 Règles alternatives :

Secteur	Cas des petites extensions sur les constructions existantes
Sous-secteurs U1-A-1 U1-A-2	<ul style="list-style-type: none"> Nonobstant les règles générales, sont autorisés les travaux d'extension sur les constructions existantes générant une emprise au sol inférieure à 20 m², dans la mesure où l'extension ne réduit pas de plus d'1/3 les espaces libres existants sur le terrain. Si l'extension est une véranda, celle-ci devra se situer à l'arrière de la construction existante.

L'article 3.4 du règlement pour le secteur U2-C est complété avec l'ajout d'une règle alternative comme suit :

Zone U2

3.4.3 Règles alternatives :

Secteur	Cas des petites extensions sur les constructions existantes
Secteur U2-C	<ul style="list-style-type: none"> Nonobstant les règles générales, sont autorisés les travaux d'extension sur les constructions existantes générant une emprise au sol inférieure à 20 m², dans la mesure où l'extension ne réduit pas de plus d'1/3 les espaces libres existants sur le terrain. Si l'extension est une véranda, celle-ci devra se situer à l'arrière de la construction existante.

Les articles 3.1, 3.2, 3.3 et 3.4 du secteur U4-D sont modifiés comme suit :

Zone U4

3.1. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

3.1.3 Règles alternatives :

Secteur	Cas des petites extensions sur les constructions existantes
Secteurs U4-D-1 U4-D-2	<ul style="list-style-type: none"> Nonobstant les règles générales, sont autorisés les travaux d'extension sur les constructions existantes générant une emprise au sol inférieure à 20 m² dans la mesure où l'extension ne réduit pas de plus d'1/3 les espaces libres existants sur le terrain. Si l'extension est une véranda, celle-ci devra se situer à l'arrière de la construction existante.

3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

3.2.3 Règles alternatives :

Secteur	Cas des petites <i>extensions</i> sur les <i>constructions existantes</i>
Sous-secteurs U4-D-1 U4-D-2	<ul style="list-style-type: none"> Nonobstant les <i>règles générales</i>, sont autorisés les travaux d'<i>extension</i> sur les <i>constructions existantes</i> générant une <i>emprise au sol</i> inférieure à 20 m² dans la mesure où l'<i>extension</i> ne réduit pas de plus d'1/3 les <i>espaces libres</i> existants sur le <i>terrain</i>. Si l'<i>extension</i> est une véranda, celle-ci devra se situer à l'arrière de la <i>construction existante</i>.
Sous-secteurs U4-D-4 U4-D-5	<ul style="list-style-type: none"> Nonobstant les <i>règles générales</i>, sont autorisés les travaux d'<i>extension</i> sur les <i>constructions existantes</i> générant une <i>emprise au sol</i> inférieure à 20 m² dans la mesure où l'<i>extension</i> vise une meilleure fonctionnalité de la <i>construction existante</i>

3.3. Implantation sur un même terrain

3.3.3 Règles alternatives :

Secteur	Cas des petites <i>extensions</i> sur les <i>constructions existantes</i>
Sous-secteurs U4-D-1 U4-D-2 U4-D-4	<ul style="list-style-type: none"> Nonobstant les <i>règles générales</i> d'implantation sur un même <i>terrain</i>, sont autorisés les travaux d'<i>extension</i> sur les <i>constructions existantes</i> générant une <i>emprise au sol</i> inférieure à 25 20 m² dans la mesure où l'<i>extension</i> ne réduit pas de plus d'1/3 les <i>espaces libres</i> existants sur le <i>terrain</i>.

3.4. Emprise au sol

3.4.3 Règles alternatives :

Secteur	Cas des petites <i>extensions</i> sur les <i>constructions existantes</i>
Sous-secteurs U4-D-1 U4-D-2 U4-D-4	<ul style="list-style-type: none"> Nonobstant les <i>règles générales</i>, sont autorisés les travaux d'<i>extension</i> sur les <i>constructions existantes</i> générant une <i>emprise au sol</i> inférieure à 20 m², dans la mesure où l'<i>extension</i> ne réduit pas de plus d'1/3 les <i>espaces libres</i> existants sur le <i>terrain</i>.

b) Rédaction de la règle de hauteur pour le sous-secteur U1-A-3

Le sous-secteur U1-A-3 correspond à la ZAC Centre-ville de Boulogne-Billancourt. Dans ce cadre, il dispose d'une règle particulière concernant la hauteur totale des constructions ; cette dernière correspond à la distance séparant la construction (en tout point) de l'alignement ou de la limite opposée, majorée de 3 mètres.

La rédaction actuelle, à savoir :

« La hauteur totale de la construction ne peut être supérieure à la distance augmentée de 3 mètres séparant ce point du point le plus proche de l'*alignement* ou de la limite opposée, soit $H \leq L + 3m$. (...) »

bien qu'elle reflète la volonté du rédacteur d'autoriser des prospects légèrement plus resserrés, laisse planer un doute quant aux modalités de calcul, la référence, à savoir « *ce point* », n'étant pas défini dans le présent article, ni auparavant.

Les modalités de mesure des hauteurs sont définies dans les dispositions générales (Chapitre 1.), où il est bien précisé que cette mesure « s'effectue en tout point de la construction situé au-dessus du niveau de référence ».

Il convient donc de venir corriger la rédaction initiale, afin d'éviter toute ambiguïté.

Modification du PLUi

L'article 3.5.2. du règlement pour le sous-secteur U1-A-3 est modifié comme suit :

3.5. Hauteur

3.5.2. Règles avec filets de hauteur

Sous-secteur U1-A-3 :

- Le point haut à prendre en considération pour certains types de *toitures* est le suivant : pour les toitures à pente brisée (ex. toitures à la Mansart) ou courbes, les trois quarts de la *hauteur* entre le brisis ou le départ de la courbe et le *faîtage*.
- Sans préjudice des servitudes résultant de l'application des autres règles, les constructions ne pourront excéder le plafond de hauteur indiqué au plan de secteur Centre-ville de Boulogne-Billancourt inscrit au Cahier des plans masses mesuré par rapport au nivellement général de la ZAC qui est fixé à 34,80 NGF.
- La hauteur totale de la construction ne peut être supérieure à la distance augmentée de 3 mètres séparant ~~ce~~ point tout point de la construction situé au-dessus du niveau de référence du point le plus proche de l'*alignement* ou de la limite opposée, soit $H \leq L + 3m$. Cette règle n'est pas applicable :
 - aux nouvelles *constructions* implantées sur la limite imposée de front bâti le long de la rue Gallieni telle qu'elle figure au **Cahier de secteur de plans masse**, afin de mettre en valeur l'entrée de la ZAC ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et de service implantés le long de la rue Georges Sorel, pour des raisons d'architecture et d'urbanisme.
- Dans les zones de "retour d'angle", délimitées au document graphique, la *hauteur* des *constructions* bordant des *voies* ou espaces piétonniers d'inégales largeurs sera limitée à celle de la *façade* autorisée sur la *voie* la plus large ou sur l'espace piétonnier le plus large.

c) Disposition spécifique au sous-secteur U1-A-2 concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives

Le sous-secteur U1-A-2, qui correspond à une partie de la ZAC Seguin Rives de Seine à Boulogne-Billancourt, dispose de différentes dispositions réglementaires particulières, au regard de sa spécificité. Ainsi, il est opéré de légères distinctions d'implantation entre les constructions situées au sein de la bande E, et celles en dehors.

Néanmoins, concernant les distances de retraits par rapport aux limites séparatives pour les constructions situées en dehors de la bande E, il est constaté une différence, non souhaitée par le rédacteur ; en effet, la distance d'implantation est augmentée pour les façades comportant des baies, contrairement aux règles applicables, dans ce sous-secteur, aux constructions situées au sein de la Bande E. Or, le rapport de justification (3^e partie – justification des choix, pages 192 et 193) n'évoque pas de distance de retrait différente entre la bande E et hors bande E pour le sous-secteur U1-A-2.

Il convient donc de corriger cette erreur matérielle afin de conserver une unité de traitement au sein du sous-secteur U1-A-2.

Modification du PLUi

L'article 3.2.2. du règlement pour le sous-secteur U1-A-2 est modifié comme suit :

3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

3.2.2. Règles générales

Sous-secteur U1-A-2 :

Dans la Bande E

- Les *constructions* peuvent être implantées sur les *limites séparatives* ou en *retrait*.

Règle de retrait :

- En cas de *retrait*, la distance entre tout point de la *façade* et la *limite séparative* doit être supérieure ou égale la *hauteur* de *façade* diminuée de 5,20 mètres et divisée par deux, **soit $L \geq (H_f - 5,20)/2$** sans être inférieure à 6 mètres pour les *façades* comportant des *baies* et de 3,5 mètres pour les *façades* sans *baie*.
- Lorsque l'unité du paysage urbain l'exige, les nouvelles *constructions* doivent observer un *retrait* des étages situés au-dessus de la *hauteur* de *façade*, les étages devant se retirer d'un minimum de 5 mètres.
- Ces règles de *retrait* ne s'appliquent pas pour les murs aveugles et pour les *façades* avec *baies* situées à au moins 6 mètres de la *limite séparative*, dans les cas particuliers suivants définis dans le chapitre implantation par rapport aux *emprises publiques* et aux *voies* :
 - Pour les règles exigeant un *retrait*, de toute ou partie de la *façade*, imposé pour préserver ou valoriser l'unité du paysage urbain,
 - Pour les *règles alternatives* en articulation avec l'existant.
 - Pour la règle exigeant des *baies* au rez-de-chaussée sur toute la profondeur du *terrain* lorsque le linéaire du *terrain* est supérieur à 25 mètres.

Au-delà de la bande E :

- Les *constructions* sont autorisées à s'implanter sur les *limites séparatives* pour les *terrains* d'une surface inférieure à 2000 m² ou pour les *terrains* réservés pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - L'implantation en *limite séparative* doit être limitée à 40 % de chacune des *limites séparatives* latérales, la *bande E* étant décomptée, avec un maximum de 15 mètres pour les *constructions* à destination d'habitation et 18 mètres pour les autres destinations,
 - Les étages situés au-dessus de la *hauteur* de *façade* H_f, doivent se retirer d'un minimum de 6 mètres si la partie de *façade* comporte des *baies*, de 3,5 mètres si la partie ne comporte pas de *baie*.
- Dans les autres cas de figure, les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des *limites séparatives*. ⇨
 - La distance entre tout point de *façade* et la *limite séparative* doit être supérieure ou égale la *hauteur* de *façade* diminuée de 5,20 mètres et divisée par deux, soit $L \geq (H_f - 5,20)/2$ **sans être inférieure à 6 mètres pour les *façades* comportant des *baies* et 3,5 mètres pour les *façades* sans *baie*.**
 - ~~La distance entre tout point de *façade* comportant des *baies* et la *limite séparative* doit être supérieure ou égale la *hauteur* de *façade* diminuée de 5,20 mètres, soit $L \geq H_f - 5,20$, sans être inférieure à 6 mètres.~~

d) Corrections concernant les règles particulières d'implantation par rapport aux limites séparatives en U1-A-1, U1-A-2 et U2-C

Les sous-secteurs U1-A-1 et U1-A-2 et le secteur U2-C, qui ne concernent que la commune de Boulogne-Billancourt, comprennent des dispositions particulières concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Dans ces secteurs, l'implantation sur les limites séparatives est obligatoire (U1-A-1 et U2-C) ou possible (U1-A-2), sur une certaine profondeur à compter de la voie (bande E). En effet, il s'agit de secteurs avec des tissus urbains organisés essentiellement en front bâti. Néanmoins, il est apparu souhaitable d'imposer des retraits spécifiques et des raccordements particuliers pour une meilleur articulation avec l'environnement existant. Ces règles ont pour objectif de préserver l'unité du paysage ou de ne pas porter atteinte à la salubrité d'une construction existante contiguë.

Or, il apparaît que ces règles particulières apparaissent à la fois en « règles générales » et en « règles particulières », avec dans certains cas des différences et des contradictions. De plus, en U1-A-1 et U1-A-2, ces dispositions particulières apparaissent en « règles alternatives » au lieu d'être en « règles particulières » en contradiction avec l'écriture qui impose une implantation spécifique et ne laisse pas le choix au pétitionnaire. Il convient de supprimer les doublons, les contradictions éventuelles entre les règles et de basculer les dispositions particulières concernées dans le bon article correspondant aux « règles particulières ».

A noter que le schéma illustrant l'obligation de retrait lorsque l'implantation d'une construction contiguë n'occupe pas la totalité de la bande E est incorrect et induit en erreur le lecteur sur la compréhension de la règle. Il convient donc de supprimer ce schéma.

En outre, dans la bande E, des règles générales de retrait sont définies en U1-A-1 et U2-C et semblent en contradiction avec l'implantation obligatoire sur les limites séparatives. En fait, l'obligation concerne l'implantation sur les limites séparatives latérales et non les limites séparatives de fond de terrain. Ce qu'il convient de préciser.

Enfin, certaines dispositions évoquent le « retrait » par rapport aux emprises publiques et aux voies ou de l'alignement. Or, le bon terme est « recul » et non « retrait ». Ce qu'il convient de corriger

Modification du PLUi

L'article 3.2 du règlement des sous-secteurs U1-A-1 et U1-A-2 est modifié comme suit :

3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

3.2.2. Règles générales

Sous-secteur U1-A-1 :

Dans la bande E :

- Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales.
- Pour toute partie de façade située en retrait par rapport à une limite séparative, ce retrait doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de façade, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieur à 6 mètres pour les façades comportant des baies et de 3,5 mètres sinon. L étant la distance horizontale mesurée perpendiculairement de tout point de cette partie façade à une limite séparative.
- Nonobstant les règles générales, les balcons doivent être en retrait d'un minimum de 2 mètres des limites séparatives joignant l'alignement.
- Afin d'assurer le traitement architectural du couronnement, les volumes dépassant du gabarit enveloppe doivent observer un retrait des limites d'une longueur supérieure ou égale à 2 mètres, sauf en cas d'adossement à un mur pignon voisin plus élevé.

Cas particuliers de retraits ou de raccordement en limite séparative :

- ~~Afin de préserver l'unité du paysage urbain, c'est à dire la cohérence du paysage de l'îlot, ou pour ne pas porter atteinte à la salubrité d'une construction existante contiguë, les~~ Les règles communes générales de retrait ne s'appliquent pas pour les murs aveugles, et pour les baies situées à au moins 6 mètres de la limite séparative, dans le cas des règles particulières et l'un des dans les cas suivants :
 - ~~Les nouvelles constructions doivent se raccorder au nu des façades de l'immeuble contigu sur une longueur comprise entre 3 et 6 mètres des limites séparatives, lorsque les façades de ce dernier sont en retrait par rapport aux constructions à édifier ;~~
 - ~~Les constructions à édifier doivent s'implanter en retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives si l'immeuble contigu n'occupe pas la totalité de la bande E en limite séparative ;~~
 - Pour la mise en valeur d'un espace écologique et/ou un espace paysager protégé ;
 - Lorsque les étages situés au-dessus de la hauteur verticale doivent s'implanter en retrait des limites d'au moins 5 mètres afin de préserver l'unité du paysage urbain ;
 - Lorsque les constructions à édifier s'implantent en **retrait recul** de l'alignement afin de préserver des plantations existantes sur le domaine public ou privé.

(...)

Sous-secteur U1-A-2 :Dans la Bande E

- Les constructions peuvent être implantées sur les *limites séparatives* ou en *retrait*.

Règle de retrait :

- En cas de *retrait*, la distance entre tout point de la *façade* et la *limite séparative* doit être supérieure ou égale la *hauteur de façade* diminuée de 5,20 mètres et divisée par deux, **soit $L \geq (H_f - 5,20)/2$** sans être inférieure à 6 mètres pour les *façades* comportant des *baies* et de 3,5 mètres pour les *façades* sans *baie*.
- Lorsque l'unité du paysage urbain l'exige, les nouvelles constructions doivent observer un *retrait* des étages situés au-dessus de la *hauteur de façade*, les étages devant se retirer d'un minimum de 5 mètres.
- Ces règles de *retrait* ne s'appliquent pas pour les murs aveugles et pour les *façades* avec *baies* situées à au moins 6 mètres de la *limite séparative*, dans **le cas des règles particulières et dans** les cas particuliers suivants définis dans le chapitre implantation par rapport aux *emprises publiques* et aux *voies* :
 - Pour les règles exigeant un **retrait recul**, de toute ou partie de la *façade*, imposé pour préserver ou valoriser l'unité du paysage urbain,
 - Pour les *règles alternatives* en articulation avec l'existant.
 - Pour la règle exigeant des *baies* au rez-de-chaussée sur toute la profondeur du *terrain* lorsque le linéaire du *terrain* est supérieur à 25 mètres.

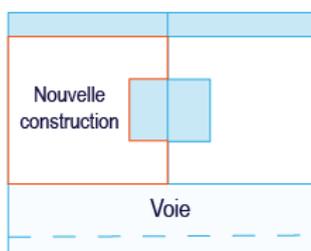
(...)

3.2.3. Règles particulières

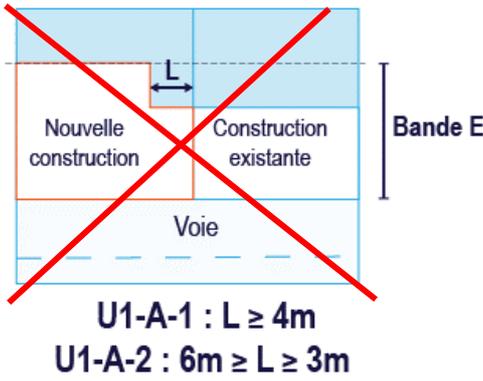
Secteur	Articulation avec l'environnement existant
Secteurs U1-A-1 U1-A-2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Lorsqu'il s'agit de ne pas porter atteinte soit à la salubrité d'une construction voisine, soit à l'aspect du paysage urbain, et lorsque l'implantation d'une construction contiguë n'occupe pas la totalité de la bande E en limite séparative, il est exigé des nouvelles constructions un retrait par rapport aux limites séparatives :</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ D'au moins 4 mètres en secteur U1-A-1 ○ Compris entre 3 mètres et 6 mètres en secteur U1-A-2 ▪ <u>Lorsqu'il existe une construction voisine contiguë dont l'implantation de la façade arrière est en retrait par rapport à l'implantation de la façade arrière du projet, les constructions doivent se raccorder en s'implantant au nu de la construction voisine contiguë sur une largeur de façade comprise entre 3 mètres et 6 mètres.</u> <div data-bbox="632 1576 1034 1899" style="text-align: center;"> </div> <p data-bbox="756 1921 954 1966" style="text-align: center;">$6m \geq L \geq 3m$</p>

En sous-secteur U1-A-1, en complément des dispositions précédentes :

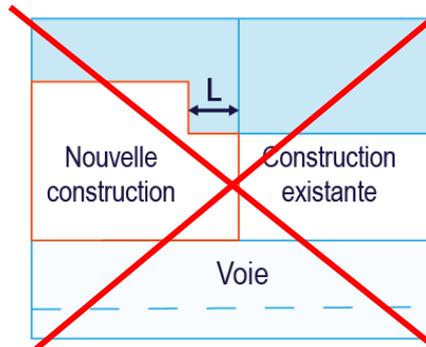
- Afin de ne pas porter atteinte à la salubrité d'une *construction* voisine, il est demandé la création de contre-courettes au moins égales à la courette existante sur le fond voisin nonobstant les règles d'implantation en *limite séparative* et les règles d'implantation sur un même *terrain*. Les *façades* constitutives de ces courettes ne peuvent comporter de *baies*.



3.2.3. 3.3.3. Règles alternatives

Secteur	Articulation avec l'environnement existant
Secteurs U1-A-1 U1-A-2	<ul style="list-style-type: none"> Lorsqu'il s'agit de ne pas porter atteinte soit à la salubrité d'une <i>construction</i> voisine, soit à l'aspect du paysage urbain, et lorsque l'implantation d'une <i>construction</i> contiguë n'occupe pas la totalité de la <i>bande E</i> en <i>limite séparative</i>, il est exigé des nouvelles <i>constructions</i> un <i>retrait</i> par rapport aux <i>limites séparatives</i> : <ul style="list-style-type: none"> ○ D'au moins 4 mètres en secteur U1-A-1 ○ Compris entre 3 mètres et 6 mètres en secteur U1-A-2  <p style="text-align: center;"> U1-A-1 : $L \geq 4m$ U1-A-2 : $6m \geq L \geq 3m$ </p>

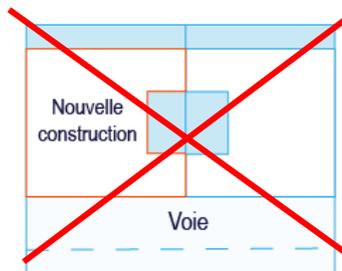
- ~~Lorsqu'il existe une construction voisine contiguë dont l'implantation de la façade arrière est en retrait par rapport à l'implantation de la façade arrière du projet, les constructions doivent se raccorder en s'implantant au nu de la construction voisine contiguë sur une largeur de façade comprise entre 3 mètres et 6 mètres.~~



$$6m \geq L \geq 3m$$

En sous-secteur U1-A-1, en complément des dispositions précédentes :

- ~~Afin de ne pas porter atteinte à la salubrité d'une construction voisine, il est demandé la création de contre-courettes au moins égales à la courette existante sur le fond voisin nonobstant les règles d'implantation en limite séparative et les règles d'implantation sur un même terrain. Les façades constitutives de ces courettes ne peuvent comporter de baies.~~



L'article 3.2 du règlement du secteur U2-C est modifié comme suit :

3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

3.2.2. Règles générales

Secteur U2-C :

- En dérogation à la définition lexicale, s'agissant des règles de prospect, la *hauteur de façade* à considérer est égale à la *hauteur* totale.
- Lorsqu'une *bande E* est mentionnée, sa profondeur est de 15 mètres
- Pour les *constructions* à destination de bureaux ou activité, la profondeur de la *bande E* est portée à 18 mètres le long des *voies* suivantes : route de la Reine, avenue du Général Leclerc, avenue Édouard Vaillant, avenue André Morizet, boulevard de la République, avenue F. Buisson, avenue Félix d'Hérelle, avenue Le Jour se Lève.

Dans la *bande E* :

- Les *constructions* doivent être implantées sur les *limites séparatives latérales*.

- Les dispositifs autorisés à dépasser le *gabarit* enveloppe, listés dans les règles relatives à la *hauteur* des *constructions*, doivent respecter un *retrait* de 2 mètres minimum. En cas d'adossement à un *mur pignon* voisin, ce *retrait* n'est pas exigé.
- Pour toute partie de *façade* située en *retrait* par rapport à une *limite séparative*, ce *retrait* doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur* de *façade*, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieur à 6 mètres pour les *façades* comportant des *baies* et de 3,5 mètres sinon. *L* étant la distance horizontale mesurée perpendiculairement de tout point de cette partie *façade* à une *limite séparative*.
- Nonobstant les *règles générales*, les *balcons* doivent être en *retrait* d'un minimum de 2 mètres des *limites séparatives* joignant l'*alignement*.
- Afin d'assurer le traitement architectural du *couronnement*, les volumes dépassant du *gabarit* enveloppe doivent observer un *retrait* des limites d'une longueur supérieure ou égale à 2 mètres, sauf en cas d'adossement à un *mur pignon* voisin plus élevé.

Cas particuliers de retraits ou de raccordement en limite séparative :

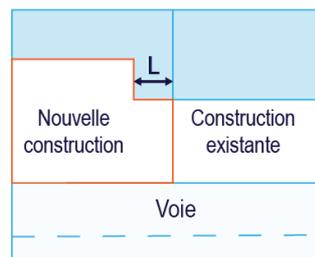
- Afin de préserver l'unité du paysage urbain, c'est à dire la cohérence du paysage de l'îlot, ou pour ne pas porter atteinte à la salubrité d'une construction existante contiguë, les règles communes générales de *retrait* ne s'appliquent pas pour les murs aveugles, et pour les *baies* situées à au moins 6 mètres de la *limite séparative*, dans le cas des règles particulières et dans les cas suivants :
 - Les nouvelles constructions doivent se raccorder au nu des *façades* de l'immeuble contigu sur une longueur comprise entre 3 et 6 mètres des *limites séparatives*, lorsque les *façades* de ce dernier sont en *retrait* par rapport aux constructions à édifier,
 - Les constructions à édifier doivent s'implanter en *retrait* d'au moins 4 mètres par rapport aux *limites séparatives* si l'immeuble contigu existant n'occupe pas la totalité de la *bande E* en *limite séparative*,
 - Lorsque des *césures* toute *hauteur* sont exigées pour une longueur de *façade* supérieure à 30 mètres ou pour la mise en valeur d'un espace écologique et/ou un espace paysager protégé,
 - Lorsque les étages situés au-dessus de la *hauteur* verticale doivent s'implanter en *retrait* des limites d'au moins 5 mètres afin de préserver l'unité du paysage urbain,
 - Lorsque les constructions à édifier s'implantent en *retrait recul* de l'*alignement* afin de préserver des plantations existantes sur le domaine public ou privé.

(...)

3.2.3. Règles particulières

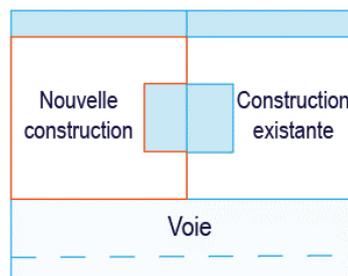
Secteur	Articulation avec l'environnement existant
Secteur U2-C	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lorsqu'il s'agit de ne pas porter atteinte soit à la salubrité d'une construction voisine, soit à l'aspect du paysage urbain, et lorsque l'implantation d'une construction contiguë n'occupe pas la totalité de la bande E en limite séparative, il est exigé des nouvelles constructions un retrait compris entre 3 mètres et 6 mètres par rapport aux limites séparatives. ▪ Lorsqu'il existe une construction voisine contiguë dont l'implantation de la façade arrière est en retrait par rapport à l'implantation de la façade arrière du projet, les constructions doivent se raccorder en s'implantant au nu de la construction existante contiguë sur une largeur de façade comprise entre 3 mètres et 6 mètres. ▪ Afin de préserver l'unité du paysage urbain, c'est à dire la cohérence du paysage de l'îlot, ou pour ne pas porter atteinte à la salubrité d'une construction existante contiguë, les règles communes de retrait ne s'appliquent pas pour les murs aveugles, et pour les baies situées à au moins 6 mètres de la limite séparative, dans les cas suivants :

- Les nouvelles constructions doivent se raccorder au nu des façades de l'immeuble contigu sur une longueur comprise entre 3 et 6 mètres des limites séparatives, lorsque les façades de ce dernier sont en retrait par rapport aux constructions à édifier,



$$6m \geq L \geq 3m$$

- Les constructions à édifier doivent s'implanter en retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives si l'immeuble contigu existant n'occupe pas la totalité de la bande E en limite séparative.
- Afin de ne pas porter atteinte à la salubrité d'une construction voisine, il est demandé la création de contre-courettes au moins égales à la courette existante sur le fond voisin nonobstant les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et les règles d'implantation sur un même terrain. Les façades constitutives de ces courettes ne peuvent comporter de baies.



La 3^e partie du rapport de présentation « Justification des choix » page 193 est modifiée comme suit :

b. Règles alternatives particulières

Dans les **sous-secteurs U1-A-1 et U1-A-2**, des règles de raccordement avec le contexte existant permettent de favoriser une intégration harmonieuse et qualitative des nouvelles constructions adaptée aux morphologies urbaines existantes. Ainsi lorsque cela permet de ne pas porter atteinte à la salubrité d'une construction existante ou au paysage urbain et lorsque d'une construction existante contiguë n'occupe pas la totalité de la bande E la nouvelle construction pourra s'inscrire en retrait de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres dans le **sous-secteur U1-A-1**, compris entre 3 mètres et 6 mètres dans le **secteur U1-A-2**.

Dans le **sous-secteur U1-A-1** où le tissu existant développe souvent des courettes en cœur d'îlot, il est imposé aux nouvelles constructions la réalisation de contre-courette nonobstant les règles générales d'implantation afin de préserver leur salubrité.

e) Illustration d'une règle de hauteur pour les sous-secteurs U1-A-1, U4-D-1, U4-D-2 et le secteur U2-C

Dans le sous-secteur U1-A-1, correspondant aux secteurs de centralité historique de Boulogne-Billancourt, il est possible de mobiliser une règle de hauteur alternative afin que la nouvelle construction puisse opérer un raccordement avec une construction existante mitoyenne. Cette disposition existe également pour les sous-secteurs U4-D-1 et U4-D-2 correspondant aux secteurs d'habitat collectif situés majoritairement en bords de Seine.

Néanmoins, l'un des deux schémas choisis pour illustrer cette règle de hauteur alternative ne correspond pas à l'application de cette règle et peut donc induire le lecteur en erreur. Il convient donc de le modifier.

Par ailleurs, ces principes étant également retenus pour le secteur U2-C qui correspond aux secteurs mixtes de Boulogne-Billancourt, il convient d'ajouter ces schémas à l'article concerné.

Modification du PLUi

L'article 3.5.4. du règlement écrit pour le sous-secteur U1-A-1 est modifié comme suit :

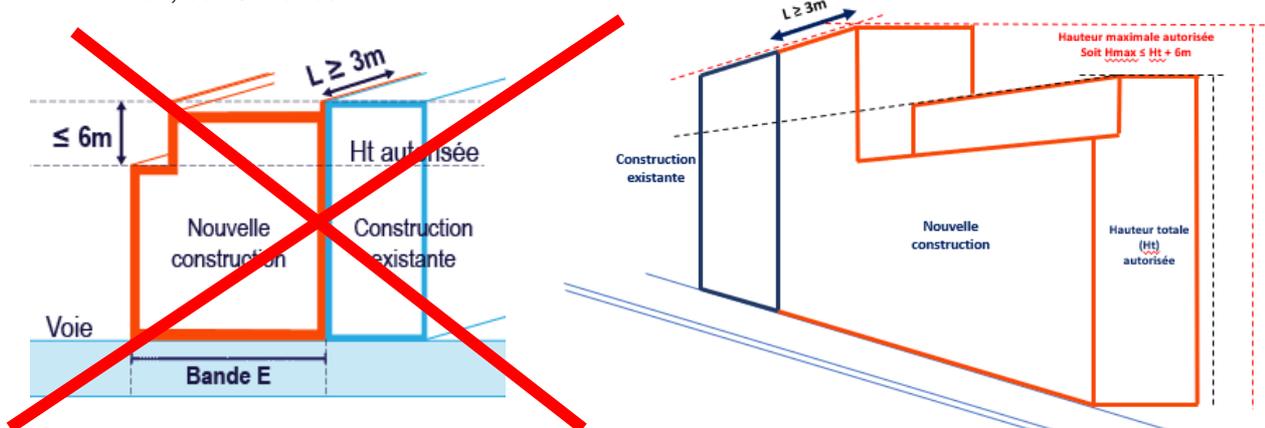
3.5. Hauteur

3.5.4. Règles alternatives

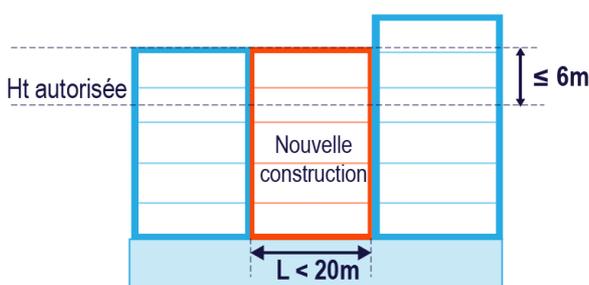
Sous-secteur U1-A-1 :

Pour les **constructions implantées dans une bande E** :

- Lorsque la *hauteur* d'une *construction existante* implantée sur un fond voisin diffère de la *hauteur* totale maximale autorisée pour les nouvelles *constructions*, ces dernières sont autorisées à s'inscrire dans la limite du *mur pignon* sur lequel elles s'adossent, sur une longueur d'au moins 3 mètres. La *hauteur* des nouvelles *constructions* est limitée à la *hauteur* totale maximale indiquée par le filet, plus ou moins deux *niveaux*, soit 6 mètres.



- Lorsque la *hauteur* totale des deux *constructions* contigües est supérieure à la *hauteur* totale indiquée pour les nouvelles *constructions*, et que la distance entre ces deux *constructions* est inférieure à 20 mètres, les nouvelles *constructions* sont autorisées à venir combler la dent creuse en adoptant le *gabarit-enveloppe* le plus proche du plus petit des deux *constructions*. La *hauteur* des nouvelles *constructions* est limitée à la *hauteur* totale indiquée par le filet plus ou moins deux *niveaux*, soit 6 mètres.



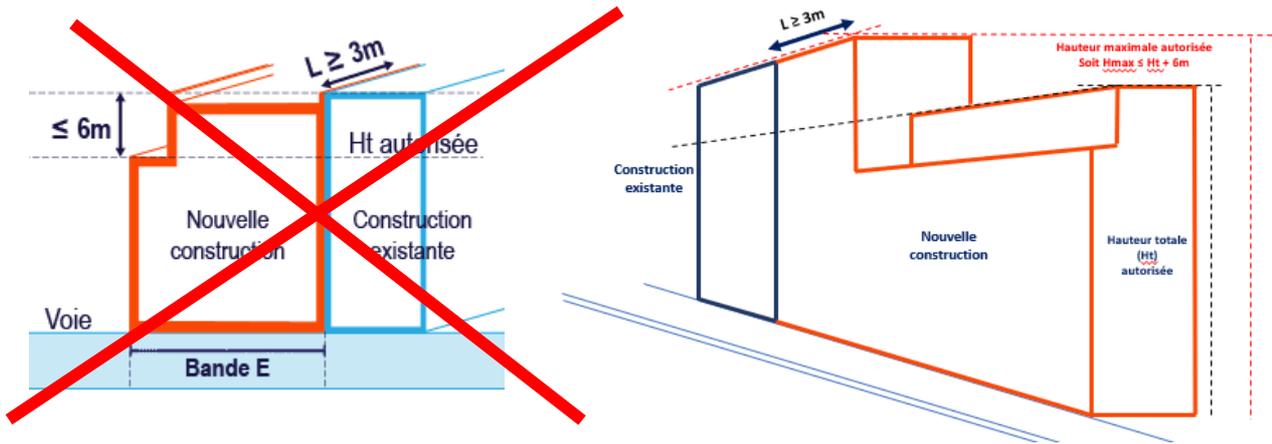
L'article 3.5.4. du règlement écrit pour les sous-secteur U4-D-1 et U4-D-2 est modifié comme suit :

3.5. Hauteur

3.5.4. Règles alternatives

Sous-secteurs U4-D-1 et U4-D-2 :

- Lorsque la *hauteur* d'une *construction existante* implantée sur un fond voisin diffère de la *hauteur* totale maximale autorisée pour les nouvelles *constructions*, ces dernières sont autorisées à s'inscrire dans la limite du *mur pignon* sur lequel elles s'adossent, sur une longueur d'au moins 3 mètres. La *hauteur* des nouvelles *constructions* est limitée à la *hauteur* totale maximale indiquée par le filet, plus ou moins deux *niveaux*, soit 6 mètres.



L'article 3.5.4. du règlement écrit pour le secteur U2-C est modifié comme suit :

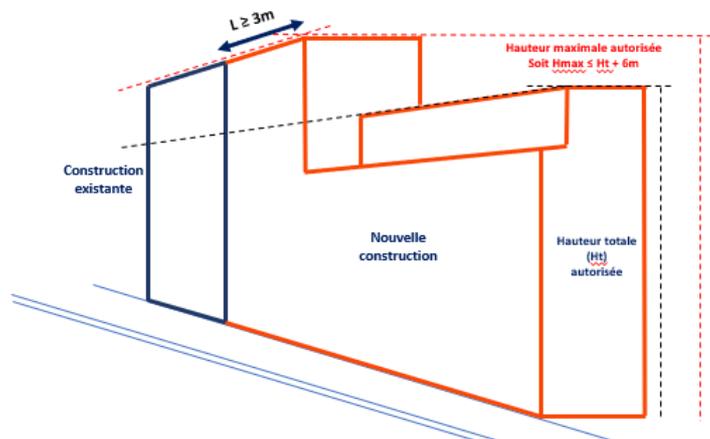
3.5. Hauteur

3.5.4. Règles alternatives

Sous-secteur U2-C :

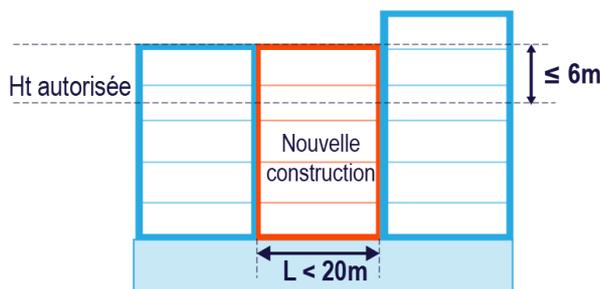
Pour les *constructions* implantées dans une *bande E* :

- Lorsque la *hauteur* d'une *construction existante* implantée sur un fond voisin diffère de la *hauteur* totale maximale autorisée pour les nouvelles *constructions*, ces dernières sont autorisées à s'inscrire dans la limite du *mur pignon* sur lequel elles s'adossent, sur une longueur d'au moins 3 mètres. La *hauteur* des nouvelles *constructions* est limitée à la *hauteur* totale maximale indiquée par le filet, plus ou moins deux *niveaux*, soit 6 mètres.



- Lorsque la *hauteur* totale de *constructions existantes*, implantées en *limites séparatives* de part et d'autre du *terrain*, est supérieure à la *hauteur* totale indiquée pour les nouvelles *constructions*, et que la distance

entre ces deux immeubles est inférieure à 20 mètres, les nouvelles constructions sont autorisées à venir combler la dent creuse en adoptant le gabarit-enveloppe le plus proche du plus petit des deux immeubles. La hauteur des nouvelles constructions est limitée à la hauteur totale indiquée par le filet plus ou moins deux niveaux, soit 6 mètres.



f) Correction d'une erreur concernant les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies pour le sous-secteur U1-A-2

Le sous-secteur U1-A-2 correspond à une partie de la ZAC Seguin Rives de Seine à Boulogne-Billancourt. Dans ce cadre, il dispose d'une règle complémentaire particulière visant à garantir une certaine perméabilité visuelle depuis les espaces publics vers les cœurs d'îlot.

Néanmoins, la rédaction actuelle présente deux problèmes :

- Une référence à un linéaire de terrain, au lieu d'un linéaire de façade, qui n'est pas adaptée à l'objectif recherché et qui est incohérente avec la formulation des autres règles morphologiques ;
- La longueur définie pour ce linéaire, à partir duquel la règle s'applique. Portée actuellement à 25 mètres, elle n'est pas cohérente avec la longueur maximale de façade de 50 mètres dans ce sous-secteur U1-A-2, au-delà de laquelle une césure doit être prévue.

D'ailleurs, la réaction actuelle est incohérente avec la justification des choix dans la 3^e partie du rapport de présentation (page 191) qui mentionne bien pour l'obligation de création de césures le linéaire de façade des constructions et non le linéaire de terrain ainsi qu'une longueur maximale de 50 mètres pour le sous-secteur U1-A-2 et non de 25 mètres.

Il convient donc de corriger cette erreur matérielle en substituant dans le règlement écrit l'expression « linéaire d'un terrain » par « linéaire d'une façade » et la mesure de 25 mètres par 50 mètres.

En conséquence, il convient également de corriger la règle de retrait par rapport aux limites séparatives qui s'appuie sur cette disposition.

Modification du PLUi

L'article 3.1.2. du règlement écrit du sous-secteur U1-A-2 est modifié comme suit :

3.1. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

3.1.2. Règles générales

Sous-secteur U1-A-2 :

(...)

Règles complémentaires :

- Lorsque le linéaire ~~d'un terrain d'une façade~~ donnant sur les voies publiques est supérieur à ~~25~~ 50 mètres, une ou plusieurs baies au rez-de-chaussée sur toute la profondeur ~~du terrain de la construction~~, d'au moins 5 mètres de large et d'au plus 6 mètres de large, et de 5 mètres de haut minimum doivent être créées dans les nouvelles constructions

(...)

L'article 3.2.2. du règlement écrit du sous-secteur U1-A-2 est modifié comme suit :

3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

3.2.2. Règles générales

Sous-secteur U1-A-2 :

Dans la Bande E

- Les *constructions* peuvent être implantées sur les *limites séparatives* ou en *retrait*.

Règle de retrait :

- En cas de *retrait*, la distance entre tout point de la *façade* et la *limite séparative* doit être supérieure ou égale la *hauteur* de *façade* diminuée de 5,20 mètres et divisée par deux, **soit $L \geq (H_f - 5,20) / 2$** sans être inférieure à 6 mètres pour les *façades* comportant des *baies* et de 3,5 mètres pour les *façades* sans *baie*.
- Lorsque l'unité du paysage urbain l'exige, les nouvelles *constructions* doivent observer un *retrait* des étages situés au-dessus de la *hauteur* de *façade*, les étages devant se retirer d'un minimum de 5 mètres.
- Ces règles de *retrait* ne s'appliquent pas pour les murs aveugles et pour les *façades* avec *baies* situées à au moins 6 mètres de la *limite séparative*, dans les cas particuliers suivants définis dans le chapitre implantation par rapport aux *emprises publiques* et aux *voies* :
 - Pour les règles exigeant un *retrait*, de toute ou partie de la *façade*, imposé pour préserver ou valoriser l'unité du paysage urbain,
 - Pour les *règles alternatives* en articulation avec l'existant.
 - Pour la règle exigeant des *baies* au rez-de-chaussée sur toute la profondeur **du terrain de la construction** lorsque le linéaire **du terrain de façade** est supérieur à **25 50** mètres.

(...)

g) Correction concernant la règle de césure en secteur U4-D

La zone U4 est une zone à dominante résidentielle qui comprend également des secteurs de mixité fonctionnelle. Elle intègre des quartiers de résidences d'habitat collectif et des ensembles tertiaires. Elle est composée de 4 secteurs. Les trois premiers secteurs, U4-A, U4-B et U4-C, se distinguent notamment par rapport aux hauteurs maximales autorisées alors que le dernier (U4-D) correspond au secteur spécifique de Boulogne-Billancourt principalement situé sur les rives de la Seine. Le secteur U4-D est composée lui-même de cinq sous-secteurs dont trois (U4-D-3, U4-D-4 et U4-D-5) situés dans la ZAC Seguin Rives de Seine.

Les règles générales de la zone U4 prévoit une obligation de césure définie dans la règle générale d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsque les façades des constructions présentent un linéaire assez long (25 mètres en U4-A et U4-B, 40 mètres en U4-C). Comme le précise le lexique du règlement, une césure correspond à une interruption du bâti sur toute sa hauteur (hors sous-sol) et sur toute sa profondeur, sauf mention contraire dans les règles morphologiques. Il s'agit notamment d'aménager ou de préserver des percées visuelles dans les front bâtis.

Comme le précise le rapport de présentation (partie 3, justification des choix, page 222), en zone U4, cette règle générale de césure concerne les secteurs U4-A, U4-B et U4-C et non le secteur U4-D. En effet, une règle alternative de césure existe déjà pour les sous-secteurs U4-D-1 et U4-D-2, alors que les sous-secteurs U4-D-3, U4-D-4 et U4-D-5 ne doivent pas être concernés s'agissant de secteurs situés dans une ZAC avec des aménagements différents pouvant être prévus dans le cadre du projet. A titre d'exemple, pour le sous-secteur U4-D-3 correspondant à l'île Seguin, le principe des percées visuelles (au nombre de 5) et leur positionnement est défini dans l'OAP sectorielle.

Extrait de la règle alternative de césure pour les sous-secteurs U4-D-1 et U4-D-2

Secteur	Articulation avec l'environnement existant
Sous-secteurs U4-D-1 U4-D-2	<ul style="list-style-type: none"> Pour la valorisation du paysage urbain et lorsque soit le <i>terrain</i> comporte un espace écologique et/ou paysager protégé, soit la <i>façade</i> à édifier présente une longueur supérieure à 50 m, au moins une coupure sur toute la <i>hauteur</i> et toute la profondeur, d'au moins 4 m de large, dans les nouvelles <i>constructions</i> doit être créée, cette coupure pouvant recevoir des passerelles et des <i>balcons</i>.

Or, il apparaît que l'écriture actuelle de la règle générale impose cette césure dans la totalité de la zone U4 et de ses secteurs, en contradiction avec la justification du rapport de présentation.

De plus, pour les sous-secteurs U4-D-1 et U4-D-2, la réaction de la règle alternative impose la création de coupure dans les constructions présentant un linéaire de façade supérieur à 50 mètres afin de ménager des vues vers les cœurs d'îlots et les aménagements paysagers. Cette disposition ne constitue donc pas une règle alternative (choix possible) mais une règle particulière qui s'applique en complément ou en substitution de la règle générale.

Il convient de corriger ces erreurs dans le règlement écrit en :

- Exonérant le secteur U4-D de la règle générale de césure,
- Déplaçant en règle particulière, la règle alternative qui impose une césure dans certains cas dans les sous-secteurs U4-D-1 et U4-D-2.

Modification du PLUi

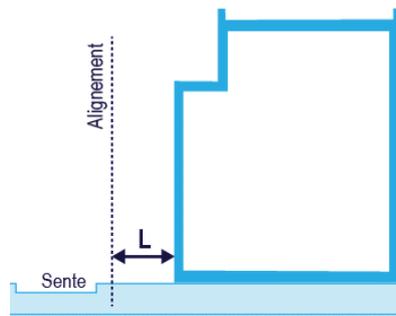
L'article 3.1.2. du règlement écrit de la zone U4 est modifié comme suit :

3.1. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

3.1.2. Règles générales

Sauf disposition particulière dans la règle graphique, notamment les *marges de recul* ou obligation d'*alignement* indiqués sur le plan 4.2 des prescriptions et périmètres particuliers, les nouvelles *constructions* doivent s'implanter en respectant les règles suivantes par rapport aux *emprises publiques* et aux *voies* :

Secteur	Règles applicables
Zone U4	<ul style="list-style-type: none"> L'implantation des <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée. Lorsque qu'un <i>alignement</i> est imposé, celui-ci est réputé acquis dès lors qu'au moins 50% du linéaire de la <i>construction</i> en vis-à-vis des <i>emprises publiques</i> et des <i>voies</i>, est implanté à l'<i>alignement</i>. Le reste du linéaire de la <i>construction</i> est implanté librement. <u>Implantation vis-à-vis des sentes piétonnes</u> : les <i>constructions</i> doivent être implantées avec un <i>recul</i> supérieur ou égal 3 mètres.



Recul par rapport aux sentes :
 $L \geq 3m$

- L'implantation de locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri n'est pas règlementée.
- En cas d'implantation à l'*alignement* de deux voies ouvertes à la circulation automobile, un nouvel *alignement* peut être défini par un pan coupé pour favoriser l'insertion urbaine et la sécurité. Ce pan coupé doit être d'une longueur comprise entre 3 mètres et 7 mètres, à déterminer en fonction des circonstances locales. Le nouvel *alignement* peut également être matérialisé par un arc de cercle de dimension équivalente.
- A l'exception des constructions à destination d'équipement d'intérêt collectifs et services publics et du secteur U4-D, lorsque la *façade* à édifier présente une longueur supérieure ou égale à 25 mètres, portée à 40 mètres en secteur **U4-C**, le long des *emprises publiques* et *voies*, au moins une *césure* sur toute la *hauteur* et toute la profondeur, d'au moins 4 mètres de large, doit être réalisée. Cette *césure* peut recevoir des ouvertures et des *balcons*. En cas de création de *balcons*, les règles d'implantation des *constructions* sur un même *terrain* s'appliquent. A **Vanves**, la *césure* peut être est réduite à une *hauteur* minimale de 5,50 mètres sur toute profondeur.
- Les *constructions* doivent être implantées en *recul* d'au moins 3 mètres de la limite des sentes ou des escaliers situés sur des *emprises publiques*.

(...)

L'article 3.1.3. du règlement écrit de la zone U4 est modifié comme suit :

3.1. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

3.1.3. Règles particulières

Secteur	Articulation avec l'environnement existant
Sous-secteurs U4-D-1 U4-D-2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour la valorisation du paysage urbain et lorsque soit le <i>terrain</i> comporte un espace écologique et/ou paysager protégé, soit la <i>façade</i> à édifier présente une longueur supérieure à 50 m, au moins une coupure sur toute la <i>hauteur</i> et toute la profondeur, d'au moins 4 m de large, dans les nouvelles <i>constructions</i> doit être créée, cette coupure pouvant recevoir des passerelles et des <i>balcons</i>.

3.1.3. 3.1.4 Règles alternatives

(...)

Secteur	Articulation avec l'environnement existant
Zone U4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le cas de <i>constructions existantes</i> sur le <i>terrain</i> voisin, contiguës ou non de la <i>construction</i> projetée, ne respectent pas les <i>règles générales</i>, des implantations en

	tout ou partie à l'identique de celle des <i>constructions</i> voisines sont autorisées, si la cohérence urbaine est démontrée.
Sous-secteurs U4-D-1 U4-D-2	<ul style="list-style-type: none"> Pour la valorisation du paysage urbain et lorsque soit le terrain comporte un espace écologique et/ou paysager protégé, soit la façade à édifier présente une longueur supérieure à 50 m, au moins une coupure sur toute la hauteur et toute la profondeur, d'au moins 4 m de large, dans les nouvelles constructions doit être créée, cette coupure pouvant recevoir des passerelles et des balcons.

La 3^e partie du rapport de présentation « Justification des choix » pages 226 et 227 est modifiée comme suit :

Règles particulières

Cas non soumis aux règles générales

Dans les **sous-secteurs U4-D-1 et U4-D-2**, afin de favoriser l'insertion des nouvelles constructions et de préserver et renforcer le caractère végétal urbain de ces secteurs en ménageant des vues vers les cœurs d'ilots ou les aménagements paysagers, une coupure d'au moins 4 mètres de large devra être créée lorsque la façade sur emprise publique ou sur voie présente un linéaire de plus de 50 mètres ou lorsque que le terrain présente un espace écologique et/ou paysager protégé. Cette disposition s'inscrit également en cohérence avec l'OAP thématique de continuités écologiques.

Dans les **sous-secteurs U4-D-1 et U4-D-2**, le taux d'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics est assoupli de façon à tenir compte de leurs contraintes techniques et fonctionnelles tout en maintenant une densité proche de la densité moyenne du paysage urbain existant.

Dans les **sous-secteurs U4-D-1 et U4-D-2**, une souplesse est également accordée aux terrains d'angle dont la surface est inférieure ou égale à 2 000 m² de façon à permettre la valorisation des têtes d'ilot avec un taux porté de 25% à 30% en **U4-D-1** et de 40% à 45% en **U4-D-2**.

Dans les **sous-secteurs U4-D-3 et U4-D-4**, pour les terrains situés entre la rue du Vieux Pont de Sèvres, le cours de l'île Seguin et le passage du Vieux Pont de Sèvres prolongé, une emprise minimale de 20% doit être couverte par un ou des atriums vitrés d'une hauteur minimale de 12 mètres, ou traitée en cours.

Dans les **secteurs U4-A, U4-B et U4-C**, un dépassement du gabarit-enveloppe est autorisé pour les constructions existantes afin de permettre l'évolution et l'adaptation du bâti existant. Ces dépassements sont limités selon les éléments de construction auxquels ils s'appliquent :

- Certains dispositifs techniques liés à la mise aux normes des constructions.
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables et d'isolation thermique par l'extérieur.
- Les dispositifs de protection solaire.

Par ailleurs, la hauteur des locaux techniques situés en toiture terrasse est limitée à 1,80 mètre et la hauteur des constructions annexes est limitée à 3,20 mètres afin de limiter leur impact visuel et préserver le paysage urbain existant.

Pour les terrains situés à **Vanves**, lorsque les constructions sont implantées en limite séparative, un retrait d'au moins 3 mètres est imposé pour les parties de la construction situées au-dessus de 12 mètres de hauteur. Cette disposition est reprise du PLU communal afin d'éviter l'augmentation significative du nombre de constructions non conformes aux règles du PLUi.

Dans le **sous-secteur U4-D-3**, plusieurs règles spécifiques sont reprises du PLU communal afin d'éviter l'augmentation significative du nombre de constructions non conformes aux règles du PLUi :

- La hauteur des constructions nécessaires au fonctionnement des jardins et marchés publics est limitée à 11 mètres.
- Dans le secteur situé au sud-ouest du quartier du Pont de Sèvres, les constructions de faible hauteur (limitées à 6 mètres) sont autorisées sur les dalles accessibles au public dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement des ouvrages sous dalle (parkings, commerces, équipements) ou à l'animation de l'espace sur dalle.
- Les mezzanines ne sont pas considérées comme un niveau si elles répondent aux trois conditions cumulatives suivantes :

- Être dans une pièce en rez-de-chaussée d'une hauteur libre de 4,70 mètres minimum,
- Avoir une superficie inférieure ou égale à la moitié de la superficie de ladite pièce.
- Être implantée à une distance supérieure ou égale à 1,50 mètre de toute baie vitrée.

Règles alternatives

Travaux sur les constructions existantes ne respectant pas la règle

Plusieurs dispositions alternatives sont prises afin de permettre l'évolution et l'adaptation des constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, méconnaissant les règles générales. Dans les **secteurs U4-A, U4-B et U4-C**, les travaux d'extensions horizontales et verticales sont ainsi autorisés lorsque les constructions existantes ne respectent pas les règles générales d'implantation (articles 1, 2 et 3).

Dans l'ensemble de la **zone U4**, pour les constructions existantes ne respectant pas les règles générales de hauteur, les travaux de réhabilitation et de rénovation sont autorisés dans la limite de la hauteur totale existante, et les extensions verticales sont autorisées dans la limite de 0,40 mètre d'épaisseur afin de permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur ayant notamment recours à des matériaux biosourcés.

Cas des petites extensions sur les constructions existantes

Dans les **sous-secteurs U4-D-1 et U4-D-2** l'implantation d'extensions de faible importance (représentant moins de 20% des espaces libres et une emprise au sol inférieure à 20 m²) est autorisée, nonobstant les règles générales des articles 1, 2 et 3. Cette disposition a pour objectif de permettre l'adaptation et l'évolution modérée des constructions existantes.

Articulation avec l'environnement existant

Dans l'ensemble de la **zone U4**, le raccordement à une construction contigüe existante ne respectant pas la règle générale est autorisé, lorsqu'il s'agit de préserver la cohérence urbaine du tissu existant. Cette disposition a pour objectif de favoriser une insertion urbaine harmonieuse des nouvelles constructions avec l'existant pouvant notamment présenter des reculs moindres que les minima imposés par les règles générales.

Dans les **sous-secteurs U4-D-1 et U4-D-2**, plusieurs dispositions sont prises afin de favoriser l'insertion des nouvelles constructions et de préserver et renforcer le caractère végétal urbain de ces secteurs en :

- ~~Ménageant des vues vers les cœurs d'îlots ou les aménagements paysagers, une coupure d'au moins 4 mètres de large devra être créée lorsque la façade sur emprise publique ou sur voie présente un linéaire de plus de 50 mètres ou lorsque que le terrain présente un espace écologique et/ou paysager protégé. Cette disposition s'inscrit également en cohérence avec l'OAP thématique de continuités écologiques.~~
- Autorisant le raccordement en limite séparative avec une construction existante sur une hauteur d'au moins 6 mètres afin de limiter la création de murs pignons.

(...)

h) Correction du sous-secteur U3-C concerné par une règle particulière de dépassement hauteur

Boulogne-Billancourt est concerné par deux sous-secteurs pavillonnaires spécifiques : U3-C-1 et U3-C-2.

Le sous-secteur U3-C-1 correspond aux quartiers pavillonnaires soumis à des plans masse. Ainsi, comme le précise la règle générale, la hauteur maximale des constructions est fixée par le cahier des plans masse (pièce n°4.1.a du PLUi).

Le sous-secteur U3-C-2 correspond au quartier du Fonds des Princes, dans lequel la hauteur maximale des constructions est encadrée par un gabarit enveloppe défini par :

- Une hauteur de façade égale à 6 mètres
- Un couronnement présentant une pente de 1 pour 4
- Une hauteur totale de 10 mètres

Une règle particulière permet d'augmenter la hauteur de façade maximale à 9 mètres dans certains cas visant à mieux prendre en compte la configuration existante : terrains plus grands (supérieur à 300 m²), extensions de constructions existantes ayant une hauteur plus importante (hauteur supérieure ou égale à R+3) ou lorsque le bâtiment à édifier est situé entre deux héberges d'une hauteur de 12 m minimum. Cette règle, issue du PLU communal, devait s'appliquer pour le sous-secteur U3-C-2. Or, dans le PLUi approuvé, cette disposition concerne par erreur le sous-secteur U3-C-1, ce qui est par ailleurs en contradiction avec le principe de plan masse pour ce sous-secteur.

Il convient de corriger cette erreur matérielle en appliquant la règle particulière d'augmentation de la hauteur de façade à 9 mètres au sous-secteur U3-C-2 au lieu du sous-secteur U3-C-1.

Modification du PLUi

L'article 3.5.2. du règlement écrit de la zone U3 est modifié comme suit :

3.5. Hauteur

3.5.1. Règles générales

Sauf disposition particulière dans la règle écrite ou graphique, les nouvelles *constructions* doivent s'inscrire, le cas échéant dans le *gabarit-enveloppe* défini par les règles cumulatives énoncées, et a minima respecter les règles de *hauteur* maximales énoncées.

(...)

Sous-secteur U3-C-1 :

- Le *gabarit-enveloppe* est fixé par le **Cahier de plans-masses**.

Sous-secteur U3-C-2 :

- Une *hauteur de façade* égale à 6 mètres,
- Un *couronnement* présentant une pente de 1 pour 4,
- Une *hauteur* totale de 10 mètres.

(...)

3.5.2. Règles particulières

Secteur	Cas non soumis aux <i>règles générales</i>
Zone U3	<p>(...)</p> <p>Sous-secteur U3-C-1 U3-C-2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La <i>hauteur de façade</i> est portée à 9 mètres dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour les <i>terrains</i> d'une surface supérieure à 300 m²,

- | | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour les <i>extensions</i> de <i>constructions existantes</i> supérieures ou égales à R+3, ○ Lorsque le bâtiment à édifier est situé entre deux héberges d'une <i>hauteur</i> de 12 m minimum. |
|--|---|

La 3^e partie du rapport de présentation « Justification des choix » page 218 est modifiée comme suit :

Règles particulières

Cas non soumis aux règles générales

Pour les terrains issus de lotissements ou de divisions situés dans la **zone U3** à l'exception des secteurs de plan-masse, l'implantation des constructions en retrait des limites séparatives est rendue obligatoire en limite séparative afin de préserver le caractère verdoyant et aéré des tissus d'habitat de type pavillonnaire du territoire de GPSO. Toutefois, l'implantation en limite séparative est autorisée pour les petites annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² afin de favoriser la fonctionnalité des constructions principales. Le retrait est défini proportionnellement à la hauteur des constructions avec un minimum de 8 mètres pour garantir l'ensoleillement des constructions.

Pour les terrains situés à **Issy-les-Moulineaux**, lorsque la construction est implantée en limite séparative, un retrait supérieur ou égal à 6 mètres est néanmoins autorisé sur le dernier niveau de la construction à condition de ne pas créer de vue sur le terrain attenant. Il s'agit de permettre une diversité dans l'expression architecturale dans la limite des gabarits-enveloppes autorisés.

Pour les terrains situés à **Meudon** et à **Sèvres**, l'implantation des piscines doit observer une marge de retrait supérieure ou égale à 1,50 mètre.

Dans l'ensemble de la **zone U3** un dépassement du gabarit-enveloppe est autorisé pour les constructions existantes afin de permettre l'évolution et l'adaptation du bâti existant. Ces dépassements sont limités selon les éléments de construction auxquels ils s'appliquent :

- Certains dispositifs techniques liés à la mise aux normes des constructions.
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables et d'isolation thermique par l'extérieur.
- Les dispositifs de protection solaire.

Dans le même but, dans les **sous-secteurs U3-C-1 et U3-C-2**, la hauteur des édicules et des vérandas est limitée à 3 mètres, réduite à 2,20 mètres en limite séparative.

Dans le **sous-secteur U3-C-4 U3-C-2**, la hauteur de façade est portée à 9 mètres afin d'optimiser la constructibilité des terrains d'une surface supérieure à 300 m², de favoriser l'évolution des constructions existantes dont la hauteur est supérieure ou égale à R+3 et permettre un raccordement harmonieux avec l'environnement existant lorsque la nouvelle construction s'insère entre deux héberges d'une hauteur supérieure ou égale à 12 mètres.

(...)

15. Corrections de forme

Plusieurs pièces du dossier de PLUi nécessitent des corrections de mise en forme et de pagination (sommaire, titre, adresse, numérotation, etc.) sans incidence sur le fond du dossier.

Modifications du PLUi

Outre des corrections de mises en forme à différents pages du règlement (suppression de puces en trop, ajout de puces manquantes, fautes d'orthographe, textes soulignés, interlignes et sauts de page, etc.), le tableau suivant indique les modifications apportées en précisant la pièce du PLUi concernée.

Pièces du PLUi	Numéros de page	Corrections apportées
3.1 – OAP Continuités écologiques	21 à 24	Erreurs de numérotation des orientations du chapitre 2.6 « Relier la chaîne des parcs des coteaux » <i>Les extraits des pages modifiés sont insérés dans les pages suivantes.</i>
3.3 – OAP Energie	10 et 11	Erreurs de numérotation des orientations des chapitres 4 et 5 <i>Les extraits des pages modifiés sont insérés dans les pages suivantes.</i>
4 – Règlement écrit	236	Titre chapitre 6.2.3 « Travaux sur l'existant » : rectification de mise en page en raison du texte du paragraphe précédent qui se trouve dans le titre. <i>Les modifications sont visibles dans le règlement modifié joint au dossier mis à disposition.</i>
4 – Règlement écrit	70, 95, 106, 122, 181, 270, 271	Le règlement définit une hauteur de façade (Hf) et non une hauteur verticale. - Suppression et remplacement du terme « hauteur verticale » par « hauteur de façade » pages 26, 70, 95, 106, 122, 181. - Remplacement de l'acronyme « HV » par « HF » dans le cahier des gabarits enveloppe au chapitre 10 (pages 270-271) <i>Les modifications sont visibles dans le règlement modifié joint au dossier mis à disposition.</i>
4.1.a – Cahier réglementaire des secteurs de plan masse	4	Correction de la numérotation des pages dans le sommaire <i>L'extrait de la page modifiée est inséré dans les pages suivantes.</i>
4.3.a – Cahier des patrimoines protégés – Boulogne-Billancourt	193, 250 et 273	- Rectification d'adresse pour l'ensemble bâti à caractère patrimonial BB-EB-K : 111 ter Route de la Reine au lieu du 11ter (sommaire et fiche) - Remplacement de photo erronée : La photo associée au BB-I-098 est celle d'un des bâtiments de l'école Marcel Dassault. Substitution de la photo avec l'immeuble blanc sur la parcelle mitoyenne. <i>Les extraits des pages modifiés sont insérés dans les pages suivantes.</i>
4.3.h – Cahier des patrimoines protégés – Ville-d'Avray	2	Ajout du chapitre des ensembles urbains d'intérêt dans le sommaire <i>L'extrait de la page modifiée est inséré dans les pages suivantes.</i>

3.1 OAP Continuités écologiques – Page 21 modifiée

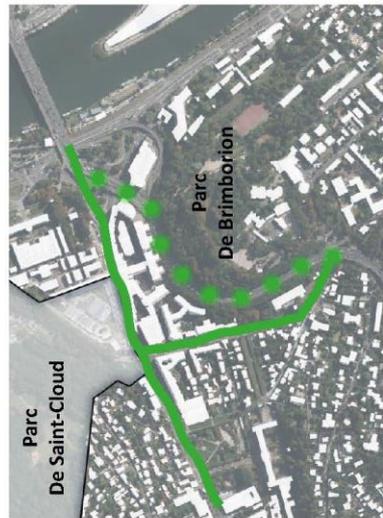
2.7.2.6 / Relier la chaîne des parcs des coteaux

Les orientations

Orientation 2.7.2.6.1

Entre le parc de Saint-Cloud et le parc de Brimborion

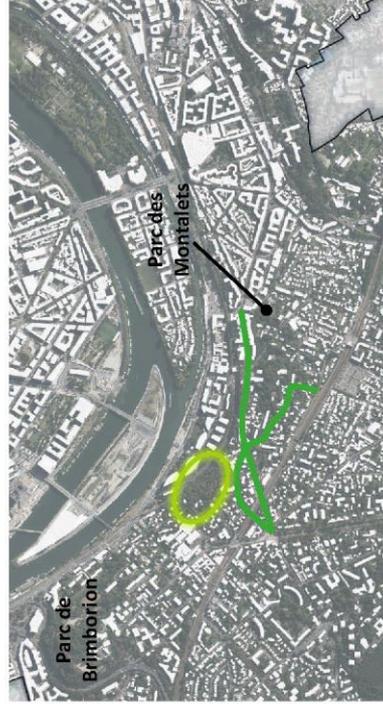
- Mener des actions ponctuelles de végétalisation au pied du viaduc de la RN 118
- Renforcer les alignements d'arbres existants et la végétalisation à l'occasion de la requalification de la RD406, de la Grande rue à Sévres et de l'échangeur de la Manufacture



Orientation 2.7.2.6.2

Entre le parc de Brimborion et le parc des Montalets

- Le long de la route des Gardes, de la rue Henri de Salignac et du Chemin Scribe : renforcer la présence d'espaces verts publics dédiés aux piétons
- Zone naturelle des Tybilles : permettre une ouverture au public



3.1 OAP Continuités écologiques – Page 22 modifiée

2.7.2.6 / Relier la chaîne des parcs des coteaux

Les orientations

<p style="text-align: center;">Orientation 2.7.3 2.6.3</p> <p style="text-align: center;">Entre le parc des Montalets et le jardin botanique (via la colline Rodin)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Favoriser la désimperméabilisation des espaces publics et renforcer la végétalisation de la rue du Docteur Arnaudet : ➤ Renforcer la végétalisation du cheminement à l'occasion de la requalification du sentier des Terres Franches ➤ Renforcer la végétalisation en privilégiant le verdissement du mur des voies ferrées des rues Alexandre Guilimant et Amiral Martin 	<p style="text-align: center;">Orientation 2.7.4 2.6.4</p> <p style="text-align: center;">Entre le jardin botanique et le parc des Epinettes</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Favoriser la désimperméabilisation et renforcer la végétalisation des espaces publics et privés au niveau du 82 boulevard Rodin ➤ Renforcer la végétalisation des espaces actuellement occupés par du stationnement automobile sur le boulevard Rodin : ➤ Privilégier la végétalisation des murs aveugles à l'angle de l'allée des Panoramas/boulevard Rodin
	




OAP continuités écologiques – Projet de modification simplifiée n° 1 mis à disposition du public du 28 avril au 28 mai 2025

3.1 OAP Continuités écologiques – Page 23 modifiée

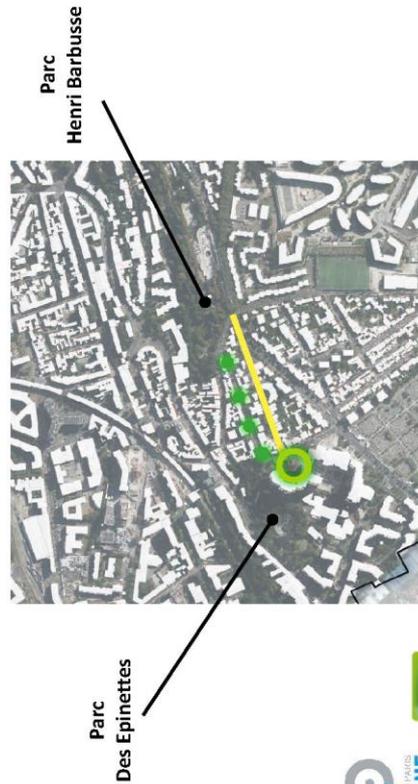
2.7.2.6 / Relier la chaîne des parcs des coteaux

Les orientations

Orientation 2.7.5 2.6.5

Entre le parc Henri Barbusse et le parc des Epinettes

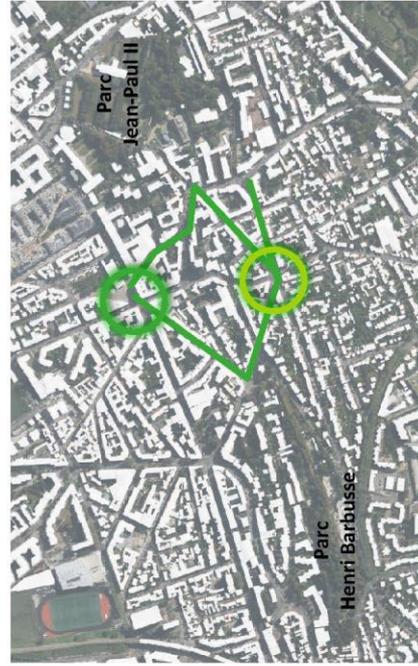
- OAP désimpermeabilisation et végétalisation ponctuelle du linéaire nord de la rue d'Erevan
- Place d'Etchmiadzine : Favoriser la désimpermeabilisation des espaces publics
- Favoriser la désimpermeabilisation du Sentier des épinettes



Orientation 2.7.6 2.6.6

Entre le parc du lycée Michelet et le Parc Jean-Paul II
Entre le parc Jean-Paul II et le parc Henri Barbusse

- Avenue de la République (Place de la Mairie) : Favoriser la désimpermeabilisation des espaces publics et renforcer la végétalisation au niveau de la rue du Général Leclerc, tout en prenant en compte les flux piétons liés à la sortie de Métro
- Carrefour des 6 routes : Favoriser la désimpermeabilisation des espaces publics et renforcer la végétalisation,
- Rues Lesserre, d'Alambert, Abbé Grégoire, André Chenier et Avenue Jean Jaurès : renforcer la végétalisation



OAP continuités écologiques – Projet de modification simplifiée n° 1, mis à disposition du public du 28 avril au 28 mai 2025

3.1 OAP Continuités écologiques – Page 24 modifiée

2.7 2.6 / Relier la chaîne des parcs des coteaux

Les orientations

Orientation 2.6.7

Entre le parc Jean-Paul II et le parc Henri-Barbousse
Entre le parc du Lycée Michelet et le Parc Jean-Paul II

- Création de percées visuelles vers les parcs
- Mener des opérations de végétalisation des pieds d'immeubles rue d'Issy
- Conforter les plantations existantes de la rue du Général de Gaulle
- Envisager la végétalisation des murs d'enceinte de l'ISEP et du lycée Michelet



3.3 OAP Energie – Page 10 modifiée

4 / Géothermie (hors réseaux de chaleur) et chaleur fatale

Les orientations

- ✓ **Orientation 4-1** : Pour l'habitat collectif, le tertiaire ou les équipements, en cas de non-raccordement possible à un RCU, évaluer prioritairement l'installation d'une source de chaleur en géothermie ou chaleur fatale (assainissement, chaufferie thermique...).
- ✓ **Orientation 4-2** : Pour le logement individuel, lorsque la géothermie est envisagée, développer en priorité des solutions « sur sondes » ou « sur nappes », qui demandent moins de maintenance spécifique que la solution « sur nappe ». Pour les autres constructions notamment les équipements et les immeubles tertiaires, la technologie « sur nappe » peut être déployée en présence d'une nappe superficielle propice.
- ✓ **Orientation 4-3** : La technologie « sur sonde » sera écartée si le projet de géothermie se trouve sur l'emplacement d'une ancienne carrière.

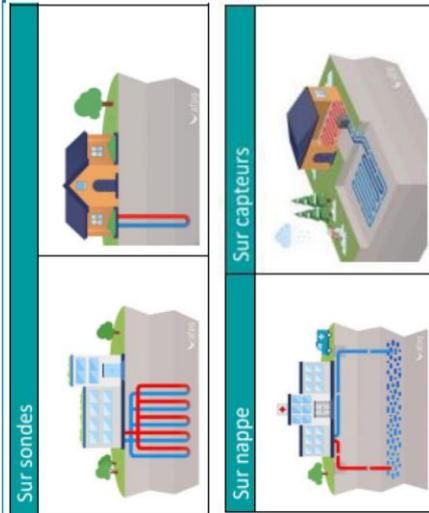
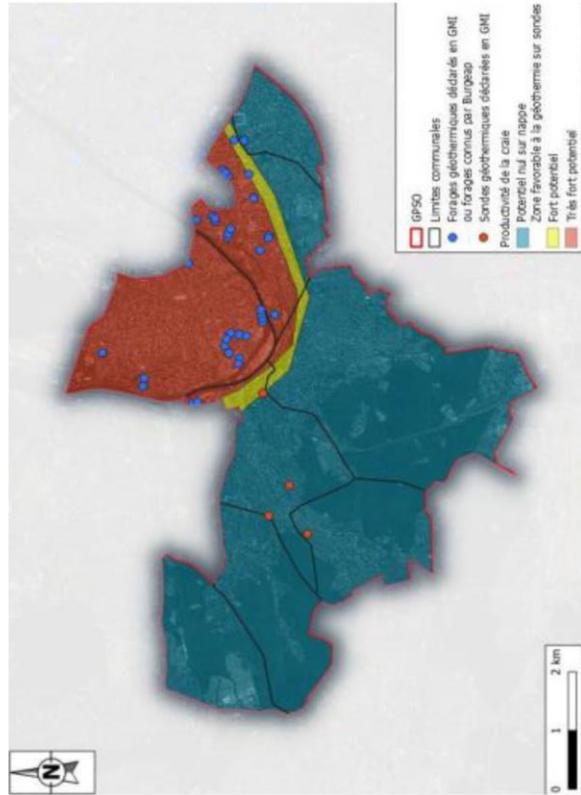


Schéma de principe
Source : Extrait du Schéma
Directeur Energies



Zonage des potentiels de géothermie de surface
Source : Extrait du Schéma Directeur Energies

3.3 OAP Energie – Page 11 modifiée

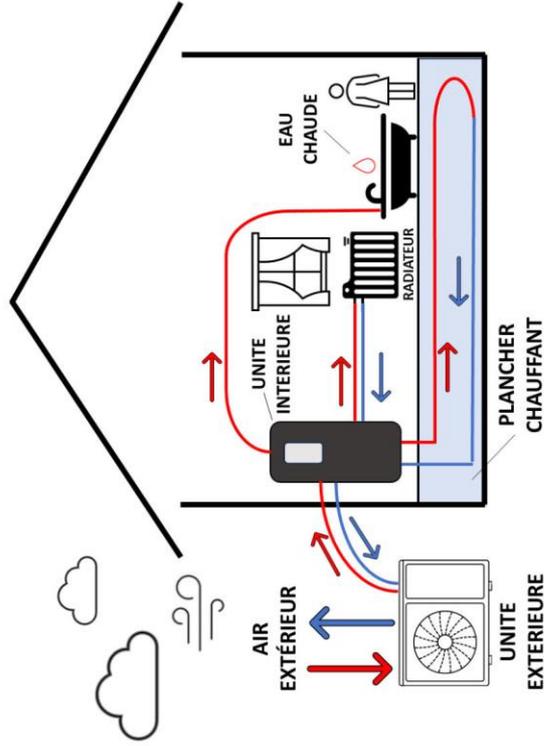
5 / les pompes à chaleur (PAC) aérothermiques hors réseaux de chaleur

Rappel du règlement du PLUi

- Les dispositifs de type climatiseurs et unités de pompe à chaleur doivent être non visibles depuis les voies. Ces dispositifs prendront place sur les façades arrière ou latérales et devront être encadrés ou masqués par un dispositif en harmonie avec l'architecture de la construction.

Les orientations

- ✓ **Orientation 4-3 5.1** : En cohérence avec la réglementation en vigueur, les techniques de construction et d'isolation viseront à limiter les besoins en chauffage et en refroidissement.
- ✓ **Orientation 4-3 5.2** : Pour les nouvelles constructions et les extensions, les pompes à chaleur sont pleinement intégrées dans la conception architecturale.
- ✓ **Orientation 4-3 5.3** : Les modèles de pompes à chaleur sont choisis en fonction de l'environnement immédiat dans le but de limiter les émissions de bruit et le développement des îlots de chaleur. Une solution technique innovante sera recherchée le cas échéant pour répondre à ces objectifs. Leur localisation et leur(s) support(s) seront adaptés à cet effet.



Pompe à chaleur aérothermique, fonctionnement



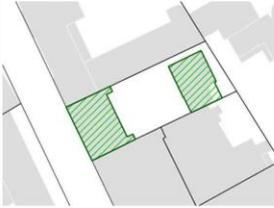
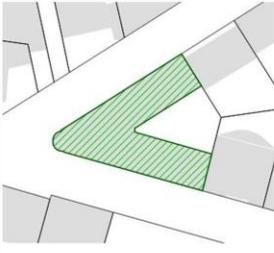
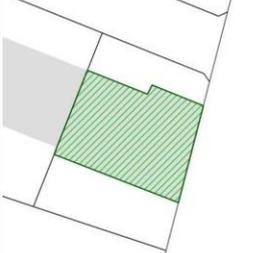
OAP Énergies – Projet de modification simplifiée n°1 mis à disposition du public du 28 avril au 28 mai 2025

4.1.a Cahier réglementaire des secteurs de plan masse – Page 4 modifiée**Table des matières**

Boulogne-Billancourt	2
Chaville	2
Issy-les-Moulineaux	2
Meudon	2
Vanves	2
Boulogne-Billancourt	5
Chaville	41
Issy-les-Moulineaux	45
Meudon	51
Vanves	75

4

4.3.a Cahier des patrimoines protégés – Boulogne-Billancourt – Page 193 modifiée

BB-I-097	58-57 Rue Thiers			Equipement; école; gabarit; implantation; composition; meulière; brique; modénature;
BB-I-098	89 Rue Thiers			Immeuble ; composition; gabarit; modénature
BB-I-099	68 Rue des Tilleurs			Immeuble; figure de proue; implantation; composition; gabarit poivrière; modénature; balcon
BB-I-100	28 Rue de la Tourelle			Maison; Royer; 1924; gabarit; implantation; composition; toiture en croupe débordante; meulière; brique; faïence;

4.3.a Cahier des patrimoines protégés – Boulogne-Billancourt – Page 250 modifiée

Ensembles bâtis à caractère patrimonial		
Nom	Nom de la voie	Numéro de voie
BB-EB-A	Avenue Jean-Baptiste Clément	87-103
BB-EB-B	Angle av. Jean-Baptiste Clément et rue de Billancourt	81-85; 1-11
BB-EB-C	Avenue Jean-Baptiste Clément	50-60bis
BB-EB-D	Angle de l'avenue Jean-Baptiste Clément et du boulevard Jean Jaurès	43-47; 1-3bis
BB-EB-E	Boulevard Jean Jaurès	déc-18
BB-EB-F	Boulevard Jean Jaurès	25B-40
BB-EB-G	Rue Darcel	2-6bis
BB-EB-H	Rue de la Tourelle	34-42
BB-EB-I	Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny du 2 au 14	févr-14
BB-EB-J	Angle de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et du rond-point Rhin et Danube	1-19 ; 7-21
BB-EB-K	Angle de la Route de la Reine et de la rue Silly	111ter-117bis; 19-23
BB-EB-L	Route de la Reine	114-128
BB-EB-M	Route de la Reine	100-112
BB-EB-N	Angle de la Route de la Reine et de la rue de Billancourt	103-107ter; 63-65bis
BB-EB-O	angle de la Route de la Reine et du boulevard Jean Jaurès	84-90; 62-68
BB-EB-P	Route de la Reine	17-37
BB-EB-Q	Rue Pau Casals	
BB-EB-R	rue de Sèvres, rue de Bellevue	93-105; 108-118
BB-EB-S	rue Rieux	1-13
BB-EB-T	rue du Vieux Pont de Sèvres, rue Heyrault, rue du Hameau Fleuri	156-158; 6-7bis; 1-3 et 2-4
BB-EB-U	angle de la rue Victor Griffuelhes et de la rue du Vieux Pont de Sèvres	7-15; 157-163
BB-EB-V	rue Danjou, boulevard de la République, rue Marcel Dassault	22-34; 64; 4-101
BB-EB-W	rue du Point du Jour	

250

Boulogne-Billancourt – Cahier des patrimoines protégés – Projet de modification simplifié n°1 –
Dossier mis à disposition du public du 28 avril au 28 mai 2025

4.3.a Cahier des patrimoines protégés – Boulogne-Billancourt – Page 273 modifiée

	BOULOGNE-BILLANCOURT	
	BB-EB-K	
	<u>Critère d'identification</u>	Code de l'Urbanisme, article L. 151-19
	<u>Ensemble</u>	Ensemble bâti à caractère patrimonial
	<u>Adresse</u>	Angle de la Route de la Reine (du 111 ter au 117 bis) et de la rue Silly (du 19 au 23) 92100 Boulogne-Billancourt
	<u>Repère cadastral</u>	AC 30, AC 116, AC 31, AC 31, AC 32, AC 33, AC 34
	<u>Catégorie</u>	Immeubles faubouriens et de rapport
	<u>Protection existante</u>	Protection au titre des abords des monuments historiques
	<u>Période constructive</u>	XIXe siècle
PRÉSENTATION GÉNÉRALE	PRESCRIPTIONS	
<p>Cet ensemble d'angle de dix immeubles dont ceux situés à l'angle fonctionnent comme une figure de proue est remarquable par la régularité des façades, et l'emploi d'un vocabulaire architectural semblable. La variation harmonieuse des matériaux et des hauteurs de constructions ne nuit pas à la lecture de l'ensemble.</p> <p>Enfin, l'immeuble courbe d'angle bâti dans les années 1930 hiérarchise les volumétries entre le carrefour et les deux voies.</p>	<p>Démolition/construction neuve/rénovation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Interdiction de démolir totalement les immeubles sur rue de l'ensemble n'appartenant pas au patrimoine bâti protégé à titre individuel • Les rénovations et constructions neuves devront maintenir les rapports d'échelles et de gabarit afin de mettre en valeur l'immeuble d'angle de proue. <p>Extension horizontale/surélévation</p> <ul style="list-style-type: none"> • La surélévation des bâtiments appartenant au patrimoine bâti protégé est limitée à 1 niveau supplémentaire par rapport à l'existant ou au redressement de leurs combles, dans la limite du gabarit enveloppe autorisé • Les surélévations devront maintenir la différence d'échelle et de gabarit de hauteur entre les immeubles de l'ensemble, afin de mettre en valeur le corps de bâtiment d'angle entre les 2 rues. • Toute extension horizontale en débord du domaine public est interdite à l'exception de balcons avec serrureries ajourées aux étages. Ces extensions devront participer à l'unité de la façade <p>Travaux sur l'existant</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintien et conservation des décors et matériaux en place, en cas de ravalement • Respect et maintien de l'ensemble des éléments encore conservés de la construction • Maintenir et valoriser les matériaux de façade en brique des bâtiments appartenant au patrimoine bâti protégé à titre individuel ; <p>Dispositifs et ouvrages techniques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Interdiction de coffrets extérieurs de volets roulants • Interdiction d'une isolation thermique par l'extérieur des pignons en pierre d'une hauteur supérieure à 2 niveaux et des façades des immeubles appartenant au patrimoine bâti protégé 	

4.3.h Cahier des patrimoines protégés – Ville-d’Avray – Page 2 modifiée

2

Patrimoine bâti remarquable.....	3
Patrimoine bâti d'intérêt.....	52
Ensembles bâtis à caractère patrimonial.....	80
Ensembles urbains d'intérêt.....	92
Éléments d'intérêt	94
Arbres remarquables.....	103
Arbres repères.....	128

Ville-d’Avray – Cahier des patrimoines protégés – Projet de modification simplifiée n°1 mis à disposition du public du 28 avril au 28 mai 2025

7. Textes réglementaires en vigueur qui régissent la procédure

Extraits des textes réglementaires en vigueur (code de l'urbanisme).

Article L153-36

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V)

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-40

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-45

Modifié par LOI n°2024-1039 du 19 novembre 2024 - art. 5

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L153-46

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47

Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 17

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Article L153-48

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article R104-12

Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.