

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

4. Règlement

4. Règlement écrit

PLUi approuvé le 11 décembre 2024
Modification simplifiée n° 1 approuvée le 25 juin 2025

PLUi

Plan local d'urbanisme intercommunal

**GRAND PARIS
SEINE OUEST**

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

1. Dispositions générales	6
1.1. Champ d'application	7
1.2. Contenu du règlement	7
1.3. Articulation du règlement avec d'autres dispositions	10
1.4. Lexique réglementaire	13
2. Affectation des sols, destination des constructions et natures d'activités	36
2.1. Zones urbaines	37
2.2. Zone naturelle	45
2.3. Autres périmètres et secteurs particuliers	50
3. Morphologie et implantation des constructions	51
Zone U1 Centralités	52
3.1. Implantation par rapport aux <i>emprises publiques</i> et aux <i>voies</i>	54
3.2. Implantation par rapport aux <i>limites séparatives</i>	63
3.3. Implantation sur un même <i>terrain</i>	76
3.4. <i>Emprise au sol</i>	82
3.5. <i>Hauteur</i>	85
Zone U2 Secteurs mixtes de transition	98
3.1. Implantation par rapport aux <i>emprises publiques</i> et aux <i>voies</i>	99
3.2. Implantation par rapport aux <i>limites séparatives</i>	104
3.3. Implantation sur un même <i>terrain</i>	111
3.4. <i>Emprise au sol</i>	114
3.5. <i>Hauteur</i>	117
Zone U3 Dominante habitat pavillonnaire	125
3.1. Implantation par rapport aux <i>emprises publiques</i> et aux <i>voies</i>	126
3.2. Implantation par rapport aux <i>limites séparatives</i>	133
3.3. Implantation sur un même <i>terrain</i>	144
3.4. <i>Emprise au sol</i>	148
3.5. <i>Hauteur</i>	152
Zone U4 Grands quartiers résidentiels et mixtes	157
3.1. Implantation par rapport aux <i>emprises publiques</i> et aux <i>voies</i>	158
3.2. Implantation par rapport aux <i>limites séparatives</i>	164
3.3. Implantation sur un même <i>terrain</i>	171
3.4. <i>Emprise au sol</i>	175
3.5. <i>Hauteur</i>	178
Zone U5 Zones d'activités économiques	186
3.1. Implantation par rapport aux <i>emprises publiques</i> et aux <i>voies</i>	187
3.2. Implantation par rapport aux <i>limites séparatives</i>	191
3.3. Implantation sur un même <i>terrain</i>	194
3.4. <i>Emprise au sol</i>	196
3.5. <i>Hauteur</i>	197
Zone U6 Équipements spécifiques	200
3.1. Implantation par rapport aux <i>emprises publiques</i> et aux <i>voies</i>	201
3.2. Implantation par rapport aux <i>limites séparatives</i>	203

3.3.	Implantation sur un même <i>terrain</i>	206
3.4.	<i>Emprise au sol</i>	208
3.5.	<i>Hauteur</i>	209

Zone N Zone naturelle213

3.1.	Implantation	214
3.2.	<i>Emprise au sol</i>	214
3.3.	<i>Hauteur</i>	214

4. Nature et biodiversité216

4.1.	Taux de pleine-terre	217
4.2.	<i>Coefficient de biotope surfacique</i>	220
4.3.	Espaces écologiques et/ou paysagers protégés	222
4.4.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des <i>constructions</i>	225
4.5.	Lisières forestières	227
4.6.	<i>Emplacements réservés</i> aux espaces verts et continuités écologiques	228
4.7.	Espaces boisés classés.....	228

5. Qualité urbaine, architecturale, énergétique et environnementale des constructions229

5.1.	Aspect extérieur	230
5.2.	Performance énergétique et environnementale	236
5.3.	Fonctionnalisation des <i>toitures</i>	237

4

6. Patrimoine bâti et paysager238

6.1.	Définitions des catégories de patrimoine protégé	239
6.2.	Dispositions relatives au patrimoine bâti et urbain	239
6.3.	Dispositions relatives au patrimoine paysager	242
6.4.	<i>Règle alternative</i>	242
6.5.	Aqueducs du réseau hydraulique du domaine de Saint-Cloud	243

7. Mixité fonctionnelle et sociale244

7.1.	Mixité fonctionnelle	245
7.2.	Mixité sociale	246

8. Stationnement249

8.1.	Stationnement des véhicules motorisés	250
8.2.	Stationnement des vélos	260

9. Équipements et réseaux.....263

9.1.	Gestion des eaux	264
9.2.	Desserte par les <i>voies</i> publiques ou privées	266
9.3.	Desserte par les réseaux.....	267
9.4.	<i>Emplacements réservés</i> (<i>voies</i> , ouvrages publics, installations d'intérêt général)	268
9.5.	Servitudes de localisation	268
9.6.	<i>Voies</i> , sentes ou chemins à préserver	268

10. Cahiers réglementaires détaillés269

10.1.	Cahier des patrimoines	270
10.2.	Cahier des <i>emplacements réservés</i>	271

Accusé de réception en préfecture.....
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025



10.3.	Cahier des servitudes de localisation	271
10.4.	Cahier des espaces écologiques et/ou paysagers protégés	271
10.5.	Cahier des <i>gabarits-enveloppes</i>	272
10.6.	Cahier des plans-masses	276
10.7.	Cahier des références aux voiries	277
10.8.	Schéma délimitant les îlots de la ZAC Seguin Rives de Seine – Possibilités maximales d'occupation du sol pour chaque îlot (en m ² de <i>SDP</i>).....	289
10.9.	Possibilités maximales d'occupation du sol (en m ² de <i>sdp</i>) pour la ZAC Centre-ville de Boulogne-Billancourt	290

1. Dispositions générales

1.1. Champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest. Il couvre les communes de Boulogne-Billancourt, Chaville, Issy-les-Moulineaux, Marnes-la-Coquette, Meudon, Sèvres, Vanves et Ville-d'Avray.

Les règles instituées par le présent règlement littéral et ses documents graphiques sont opposables dans un rapport de conformité à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, *constructions*, aménagements, plantations, affouillements ou *exhaussements* des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

1.2. Contenu du règlement

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par le plan local d'urbanisme intercommunal s'appliquent sur la totalité du territoire, en fonction d'un zonage réglementaire comprenant cinq plans éventuellement détaillés par commune :

- 4.1. Plan général,
- 4.2. Plan des prescriptions et périmètres particuliers,
- 4.3. Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères,
- 4.4. Plan de *pleine-terre* et *coefficient de biotope surfacique*,
- 4.5. Plan des secteurs d'application des règles de stationnement,
- 4.6. Plan des périmètres de gestion des eaux pluviales.

1.2.1. Plan général

Le plan général établit un découpage en plusieurs zones urbaines et une zone naturelle et forestière. Ces zones sont précisées par des secteurs et sous-secteurs, le cas échéant.

7

6 grandes catégories de zones urbaines

- **Zone U1** : correspond aux différentes zones de centralités, qui se caractérisent notamment par une intensité importante et une grande mixité des fonctions. Elle est composée de 8 secteurs.
- **Zone U2** : regroupe des tissus urbains mixtes dans leur forme et dans leurs destinations. Sur ces deux sujets, elle joue un rôle de transition entre la zone U1 et la zone U3. Elle est composée de 4 secteurs.
- **Zone U3** : correspond à une zone à dominante d'habitat pavillonnaire, souvent individuel. Sa vocation est à dominante résidentielle, sans exclure une certaine forme de mixité fonctionnelle. Elle est composée de 3 secteurs.
- **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.
- **Zone U5** : à vocation à accueillir de multiples activités économiques, dont celles qui sont le plus difficilement compatibles avec les tissus urbains résidentiels ou mixtes. Elle est composée de 4 secteurs.
- **Zone U6** : dédiée à certains équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle est composée de 4 secteurs.

Une zone naturelle et forestière comprenant 2 secteurs

La zone naturelle correspond aux espaces naturels ouverts ou forestiers. Elle comprend 2 secteurs, l'un dédié à la Seine et ses berges (Ns) et l'autre aux grands parcs du territoire (Np), ainsi que 8 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Autres dispositions

Le plan général comprend également les périmètres ou prescriptions suivantes :

- Les secteurs comportant des orientations d'aménagement et de programmation,
- La localisation des *constructions* susceptibles de changer de destination en zone naturelle,
- La délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone naturelle,
- L'indication des secteurs soumis aux dispositions de plan masse,
- La localisation des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale de type 1 et de type 2.

1.2.2. Plan des prescriptions et périmètres particuliers

Le plan des prescriptions et périmètres particuliers comprend :

- La délimitation des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)
- Les règles graphiques de morphologie et d'implantation :
 - o *Alignement* obligatoire
 - o *Marge de recul*
 - o Règle spécifique de *hauteur*
 - o Zone à *hauteur* contrainte
 - o *Filets de hauteur*
- Les périmètres et servitudes relatives à la mixité sociale :
 - o Secteur de taille minimale de logement – STML
 - o Secteurs de mixité sociale – SMS
 - o *Emplacements réservés* pour programmes de logements
- La délimitation des *emplacements réservés* pour les *voies*, ouvrages publics, et installations d'intérêt général,
- La localisation des servitudes de localisation des *voies* ou ouvrages publics.

1.2.3. Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères

Le plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères comprend :

Les protections liées à la nature et à la biodiversité

- Les différentes catégories d'espaces écologiques et/ou paysagers protégés :
 - o Les *espaces végétalisés*
 - o Les mares et les plans d'eau
 - o Les jardins et espaces cultivés
 - o Parcs et jardins de *pleine-terre* du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) du site patrimonial remarquable de Marnes-la-Coquette
 - o Les continuités paysagères et passages
 - o Les *alignements d'arbres*
- D'autres périmètres et servitudes d'urbanisme :
 - o Les espaces boisés classés
 - o Les lisières forestières
 - o Les *emplacements réservés* aux espaces verts et continuités écologiques

Les protections liées au patrimoine bâti et paysager

- Le patrimoine bâti remarquable
- Le patrimoine bâti d'intérêt
- Les ensembles bâtis à caractère patrimonial
- Les ensembles urbains d'intérêt
- Les éléments d'intérêt
- Les *arbres* remarquables
- Les *arbres* repères

Des éléments d'information sur le réseau hydrographique (tracé indicatif à titre d'information)

- Les cours d'eau apparents et enterrés
- Les rus

1.2.4. Plan de *pleine-terre* et coefficient de biotope surfacique

Le plan réglementaire de *pleine-terre* et de *coefficient de biotope surfacique* établit les dispositions applicables pour chaque *terrain* en référence à l'ilot réglementaire dans lequel il se situe.

1.2.5. Plan des secteurs d'application des règles de stationnement

Le plan des secteurs d'application des règles de stationnement établit le découpage du territoire en 4 secteurs réglementaires pour l'application des règles de stationnement.

1.2.6. Plan des périmètres de gestion des eaux pluviales

Le plan des périmètres de gestion des eaux pluviales établit une répartition du territoire en 2 secteurs réglementaires pour l'application des règles de gestion des eaux pluviales.

1.2.7. Composition du règlement littéral

Le règlement littéral est composé de 10 chapitres dont 8 chapitres thématiques :

- 1. Dispositions générales
- 2. Affectation des sols, destination des *constructions* et natures d'activités
- 3. Morphologie et implantation des *constructions*
- 4. Nature et biodiversité
- 5. Qualité urbaine, architecturale, énergétique et environnementale des *constructions*
- 6. Patrimoine bâti et paysager
- 7. Mixité fonctionnelle et sociale
- 8. Stationnement
- 9. Equipements et réseaux
- 10. Cahiers réglementaires détaillés

Articulation des règles des chapitres n°3 et 5 avec les dispositions des plans de masse du chapitre 10

Les règles édictées graphiquement et littéralement dans le cahier détaillé des secteurs de plan de masse s'appliquent nonobstant toute règle contraire de la zone, du secteur ou du sous-secteur réglementaire auquel est rattaché le périmètre faisant l'objet du plan de masse.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

1.3. Articulation du règlement avec d'autres dispositions

1.3.1. Adaptations mineures et dérogations

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme intercommunal peuvent faire l'objet d'adaptations mineures et de dérogations telles que prévues par le Code de l'urbanisme.

1.3.2. Archéologie préventive

Au titre des articles L.425-11 et R.425-31 du Code de l'urbanisme, lorsque le projet entre dans le champ d'application de l'article R.523-4 du code du patrimoine, le dossier joint à la demande de permis comprend les pièces exigées à l'article R.523-9 de ce code. La décision ne peut intervenir avant que le préfet de région ait statué, dans les conditions prévues à l'article R.523-18 de ce code sur les prescriptions d'archéologie préventive. Dans le cas où le préfet de région a imposé des prescriptions, les travaux de *construction* ou d'aménagement ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution de ces prescriptions.

1.3.3. Reconstruction après démolition

La *reconstruction* à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans est autorisée en **zone U3**, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques en dispose autrement, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié.

Dans les autres zones, seule la *reconstruction* à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques en dispose autrement, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié. Dans tous les autres cas, notamment les *démolitions*, toute *reconstruction* doit respecter les règles du PLUi.

1.3.4. Application du règlement aux *lotissements* et en cas de division en propriété ou en jouissance

Dans le cas d'un *lotissement* ou dans celui de la *construction*, sur une *unité foncière* ou sur plusieurs *unités foncières* contiguës, de plusieurs bâtiments dont le *terrain* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance :

- En toutes zones, exceptée la zone U3, l'ensemble du projet est apprécié à l'échelle du *terrain* avant division, au regard de la totalité des règles édictées par le PLUi ;
- En **zone U3**, les règles du PLUi sont appliquées à chaque lot ou chaque unité issu de la division et destiné à être bâti.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du *lotissement*, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du *lotissement*, ni le mode de gestion des parties communes.

1.3.5. Illustrations du règlement

Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

1.3.6. Complémentarité du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont regroupées dans le Tome 3 du PLUi et sont réparties de la façon suivante :

- 3 OAP thématiques concernent l'ensemble du territoire :
 - o Continuités écologiques,

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

1. Dispositions générales

- o Mobilité et espace public,
- o Energies : produire et consommer une énergie renouvelable et diversifiée.
- Des OAP sectorielles dont le périmètre est précisé sur le plan de zonage général.

Les orientations écrites et graphiques instituées par les OAP sont opposables dans un rapport de compatibilité à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, *constructions*, aménagements, plantations, affouillements ou *exhaussements* des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires des dispositions du règlement. Tout projet sera à la fois compatible avec les OAP et conforme au règlement.

1.3.7. Portée d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les articles R.111-2, R.111-4, et R.111-20 à R.111-27 du règlement national d'urbanisme du code de l'urbanisme restent applicables.

Aux règles du PLUi s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Ces servitudes sont présentées dans le rapport de présentation et détaillées dans la notice et les plans du Tome 5 « *Annexes* » du PLUi.

1.3.8. Installations classées protection de l'environnement (ICPE)

Toute exploitation industrielle susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une **installation classée**. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- **Enregistrement** : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

La législation des installations classées confère à l'Etat (Inspection des Installations Classées) des pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation, de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation), de contrôle et de sanction.

1.3.9. Risques naturels et technologiques (information)

Les pétitionnaires sont informés de la présence d'aléas et de risques naturels et technologiques sur le territoire.

Pour mémoire, les risques et aléas connus suivants concernent en partie ou en totalité le territoire :

- Inondation,
- Mouvement de *terrain*,
- Anciennes carrières souterraines,
- Aléa *retrait*-gonflement des argiles,
- Feux de forêt,
- Installations classées protection de l'environnement (ICPE),

1. Dispositions générales

- Sites et sols pollués,
- Transport de matières dangereuses.

L'état initial de l'environnement décrit les aléas et risques au sein du rapport de présentation du dossier de PLUi.

Le Tome 5 « Annexes » du PLUi retranscrit les risques faisant l'objet de servitudes d'utilité publique et comprend certaines informations sur les aléas.

1.4. Lexique réglementaire

Les termes du lexique apparaissent en italique au sein du règlement. Ces termes s'entendent « au sens du présent règlement ».

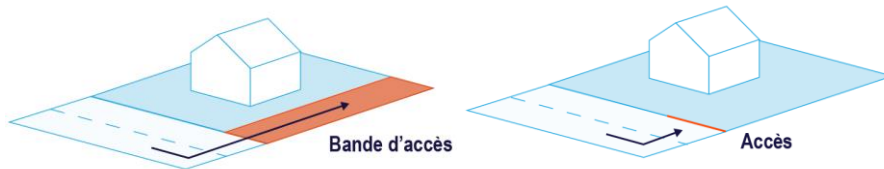
ACCÈS

L'*accès* constitue un des éléments de la desserte du *terrain* formant jonction avec la *voie* qui le dessert : linéaire de *façade* du *terrain* (portail par exemple) ou de la *construction* (porche par exemple) ou espace dédié (emprise sur *terrain(s)* contigu(s) grevée par une servitude de passage par exemple).

L'*accès* doit permettre aux véhicules et/ou aux piétons de pénétrer sur le *terrain* et d'en sortir en toute sécurité.

La largeur de l'*accès* se mesure hors tout, à la jonction avec la *voie*.

Lorsque l'*accès* est prolongé par une portion de *terrain* (*bande d'accès* ou servitude de passage) permettant l'*accès* en profondeur, la largeur de l'*accès* doit être observée sur la totalité de la *bande d'accès*.



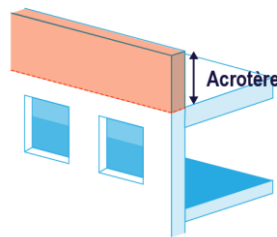
ACCROCHE ARCHITECTURALE

L'*accroche architecturale* correspond à la manière dont une *extension* horizontale ou verticale d'une *construction existante* s'articule à elle, en tenant compte, notamment de ses proportions, son *gabarit*, son implantation, son expression architecturale, ses matériaux, etc.

13

ACROTÈRE

Situé en prolongement d'un mur de *façade*, un *acrotère* est un élément architectonique plein ou à *claire-voie*, constituant un rebord en limite d'une *toiture* à faible pente ou périphérique d'une *toiture-terrasse*. Les fonctions d'un *acrotère* sont multiples, à la fois esthétiques (modénature, support de gardes corps, etc.) et techniques (traitement des relevés d'étanchéité d'une *toiture-terrasse*, etc.).



AFFOUILLEMENT DE SOL / EXHAUSSEMENT

L'*affouillement* est un creusement volontaire du sol conduisant à abaisser le *niveau* du *terrain existant*, a contrario de l'*exhaussement* qui est une surélévation volontaire du sol/du *terrain existant* par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

AGRICULTURE URBAINE

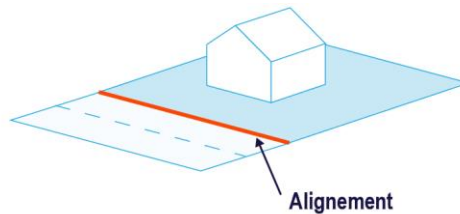
L'*agriculture urbaine* correspond à la production de légumes, de fruits et autres végétaux ainsi qu'à la mise en place de « petits élevages » (dans des installations de type poulaillers, clapiers ou ruches) en ville. Elle

1. Dispositions générales

peut être pratiquée sur des toits, dans des cours, des potagers partagés et même dans des espaces publics ou en sous-sols (champignons, pisciculture, agriculture hors sol...).

ALIGNEMENT

Au sens du présent règlement, l'*alignement* correspond à la limite entre l'*emprise publique* ou la *voie*, existante ou future, et les *terrains riverains* ; ou à la ligne s'y substituant pouvant résulter, par exemple, d'un *emplacement réservé* ou d'une servitude de localisation.



ANNEXE

Voir *Construction annexe*.

ARBRE

Un *arbre* correspond à une essence arbustive plantée destinée à être d'une *hauteur* minimale d'environ 3 mètres à l'âge adulte.

Il peut être "à haute tige ou grand développement" ou à "moyen développement" ou à « petit développement » en fonction de sa *hauteur* à l'âge adulte :

- ☐ *Arbre* à haute tige/ grand développement : *hauteur* de 15 mètres minimum à l'âge adulte,
- ☐ *Arbre* à moyen développement : *hauteur* comprise entre 8 et 15 mètres à l'âge adulte,
- ☐ *Arbre* à « petit développement » : *hauteur* comprise entre 3 et 8 mètres à l'âge adulte.

14

ATTIQUE

L'*attique* correspond au(x) dernier(s) *niveau(x)* d'une *construction* et constitue son *couronnement*. Sauf mention contraire dans le règlement de zone, l'*attique* est édifié en *retrait* par rapport aux *niveaux* inférieurs de la ou des *façade(s)* sur rue ou *emprise publique* et de la ou des *façade(s)* arrière ou par rapport aux deux *façades* principales dans le cas de bâtiments ne disposant pas de *façade* sur rue.

AUTOPARTAGE

L'*autopartage* est la mise en commun d'un ou plusieurs véhicules pour les besoins des usagers de ce service. Le partage concerne le véhicule en lui-même, contrairement au covoiturage, où c'est le trajet en véhicule qui est partagé. Chaque abonné peut utiliser un véhicule pour le trajet de son choix et pour une durée limitée. Le service d'*autopartage* peut être organisé par une société commerciale, une agence publique, une coopérative, une association ou même un groupe de personnes. L'*autopartage* est justifié par l'existence d'un contrat en vigueur de gestion avec une personne publique ou privée, y compris dans le cadre des copropriétés. Il existe différents types d'*autopartage*.

BAIE

Une *baie* est une ouverture fermée ou non d'une *façade* ou d'un *couronnement* (arcade, fenêtre, porte, *loggia*, etc.) permettant le passage, la vue, l'éclairage, la ventilation ou l'accès.

Les *baies* suivantes ne sont pas prises en compte pour le calcul des *reculs*, *retraits* et pour les distances entre deux *constructions* sur un même *terrain* :

- ☐ Une ouverture dans une *toiture* en pente n'offrant pas de vue droite (plan d'une *toiture* dont l'inclinaison est inférieure à 45°),
- ☐ Une ouverture située au moins à 1,90 mètre au-dessus du plancher de la pièce éclairée, *hauteur* minimale portée à 2,60 mètres pour les rez-de-chaussée

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

1. Dispositions générales

- ☐ Une ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide
- ☐ Une porte pleine ou translucide
- ☐ Les ouvertures fixes en pavés ou briques de verre
- ☐ Un porche
- ☐ Une ouverture en sous-sol à condition que la *hauteur* de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 mètre par rapport au *terrain* après travaux.

BALCON

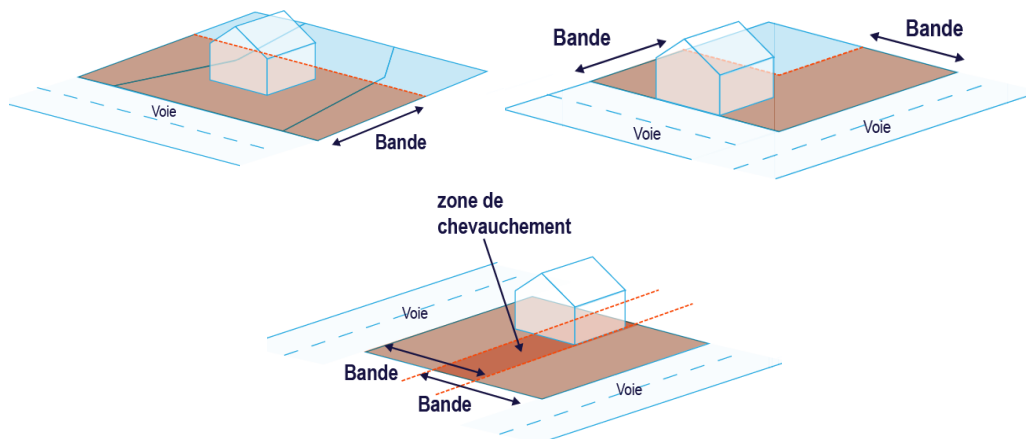
Un *balcon* est une plate-forme accessible située à un *niveau* de plancher au-dessus du *niveau* du sol, formant une *saillie* en surplomb de celui-ci, accessible depuis l'intérieur de la *construction*, délimitée par une balustrade ou un garde-corps et permettant à au moins une personne de se tenir debout à l'extérieur de la *construction*. Un *balcon* ne constitue pas une *baie*.

BANDE / BANDE E :

Une *bande* Est une *bande* de *terrain* dont la profondeur est comptée perpendiculairement en tout point à partir de l'*alignement*. A Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux et Vanves, dans le cas d'une *marge de recul* indiquée sur le plan des prescriptions et périmètres particuliers (plans n°4.2), la profondeur de la *bande* Est comptée perpendiculairement en tout point à compter de la *marge de recul*.

La profondeur de la *bande* Est définie par le règlement écrit de chaque zone.

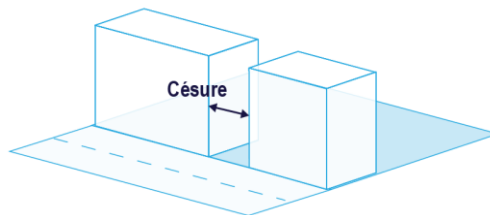
Lorsqu'un *terrain* est concerné par plusieurs *bandes*, les règles morphologiques les moins contraignantes sont appliquées dans la zone de chevauchement des deux *bandes*.



15

CÉSURE

Sauf mention contraire dans les règles morphologiques, une *césure* correspond à une interruption du bâti sur toute sa *hauteur* (hors sous-sol) et sur toute sa profondeur.



CLAIRE-VOIE (dispositif à)

Un dispositif à *claire-voie* est une partie de *clôture* ou d'un garde-corps/*acrotère* laissant passer le jour et présentant alternativement des espaces vides et des espaces pleins.

CLÔTURE

Une *clôture* est constituée par tout type d'ouvrage (tel que mur, muret, grillage, portail, portillon) ou de plantation de végétaux clôturant un *terrain* et servant à délimiter deux propriétés entre elles ou à délimiter une propriété et une *emprise publique* ou une *voie*.

COEFFICIENT DE BIOTOPE SURFACIQUE

Le *coefficient de biotope surfacique* définit la part minimale d'espaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat, exigée par rapport à la surface totale d'un *terrain*.

Ces espaces « favorables à la nature » peuvent prendre différentes formes dont les surfaces dites éco-aménagées sont pondérées en fonction de leur nature, de leur contribution à la présence de nature en ville, au ralentissement et la rétention des écoulements d'eau de pluie, à l'isolation thermique des *constructions* et à la réduction des îlots de chaleur en milieu urbain.

Le *coefficient de biotope surfacique* est exprimé sous la forme d'un coefficient minimal à respecter pouvant être traité en pleine terre et/ou avec les différents types d'espaces ou systèmes hors-sol (comme les *toitures* et *façades* végétalisées, les *espaces végétalisés* sur dalle, les surfaces semi-perméables...) pris en compte dans le calcul du coefficient. Le porteur de projet est libre de choisir les différents types de surfaces favorables à la nature pour atteindre l'objectif réglementaire fixé.

COMBLES

Les *combles* constituent le volume intérieur d'une *construction* délimité par les pans de la *toiture* et le plancher haut du dernier *niveau* droit de la *construction*.

CONSTRUCTION

Une *construction* est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol et/ou en surface.

La notion de *construction* recouvre notamment les *constructions* en surplomb et les *constructions* telles que notamment les pergolas, les hangars, les abris de stationnement, les piscines, les terrasses, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Ne sont pas considérés comme des *constructions* : les murs et les *clôtures*, ainsi que les locaux abritant les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations, pompes à chaleur, climatiseurs ...).

Cette définition ne remet pas en cause le régime d'installation des *constructions* précaires et démontables, et notamment celui relatif aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

CONSTRUCTION ANNEXE

Une *construction annexe* est une *construction* secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la *construction* principale (précisées dans les règlements de zones), qui apporte un complément aux fonctionnalités de la *construction* principale. Elle peut être accolée ou non à la *construction* principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la *construction* principale. Lorsqu'elle n'est pas accolée, elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux *constructions* afin de marquer un lien d'usage. Une *annexe* ne peut pas générer la création d'un logement.

CONSTRUCTIONS CONTIGÜES.

Des *constructions* sont contiguës lorsqu'une *façade* ou un *pignon* est directement en contact l'un avec l'autre sur au moins un *niveau*. A titre d'exemples, des *constructions* seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche, un auvent, une passerelle ou un escalier ne constituent pas des *constructions* contiguës.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une *construction existante* est une *construction* régulièrement édifiée, au sens de l'article L.421-9 du Code de l'urbanisme, à la date d'approbation du PLUi. Une *ruine* ne peut pas être considérée comme une *construction existante*.

Une *construction*, éditée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, ministre de l'Équipement, req. N°266.238).

Une *construction existante* s'entend hors *édicules techniques* et d'agrément.

COUR ANGLAISE

Petite cour étroite décaissée en pied de *façade* au droit d'une fenêtre en sous-sol, en contrebas de la *voie* publique ou du *niveau* du sol extérieur, pour favoriser l'éclairage du sous-sol.

COURONNEMENT (d'une construction)

Le *couronnement* d'une *construction* est sa partie supérieure qui la termine. Il comprend les *attiques* ou les *combles* et les *toitures*.

DÉBORD DE TOITURE

Le débord d'une *toiture* correspond à la partie de la *toiture* en *saillie* par rapport au plan de la *façade*.

DÉMOLITION

La *démolition* s'entend comme une opération de suppression ou déconstruction qui engendre :

- Soit la suppression totale d'une *construction* ou d'un ouvrage
- Soit des travaux qui ont pour effet de rendre inutilisable tout ou partie d'une *construction*,
- Soit des travaux qui entraînent une disparition partielle de la *construction* en portant atteinte au gros œuvre.

17

DESSERTE STRUCTURANTE

Sont considérées comme des points de *desserte structurante* les gares desservies par des lignes de transports collectifs lourds : RER, trains de banlieue, métro, tramway et T Zen. Ils sont repérés sur le plan réglementaire 4.5. « Plan des secteurs d'application des règles de stationnement » et affectés d'un périmètre de 500 mètres de rayon.

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS (arrêté 10 novembre 2016 modifié par arrêté du 22 mars 2023)

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	Recouvrent ...
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<i>Constructions</i> destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ; et notamment les <i>constructions</i> destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	Exploitation forestière	<i>Constructions</i> et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	<i>Constructions</i> destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des <i>hébergements</i> couverts par la sous-destination « hébergement » ; et notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les <i>constructions</i> édifiées ou transformées en vue de proposer un bail en coliving de longue durée (bail supérieur à 3 mois) sont assimilées à la sous-destination logement dès lors qu'elles ne s'adressent pas à des publics spécifiques.
	Hébergement	<i>Constructions</i> destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service ; et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Les <i>constructions</i> édifiées ou transformées en vue de proposer un bail en coliving de longue durée (bail supérieur à 3 mois) sont assimilées à la sous-destination hébergement lorsqu'elles s'adressent exclusivement à des publics spécifiques (étudiants, personnes âgées, etc).
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	<i>Constructions</i> destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les <i>constructions</i> commerciales avec <i>surface de vente</i> destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par <i>voie</i> télématique.
	Restauration	<i>Constructions</i> destinées à la <i>restauration</i> sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros	<i>Constructions</i> destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	<i>Constructions</i> destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrats de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtels	<i>Constructions</i> destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. Les <i>constructions</i> édifiées ou transformées en vue de proposer un bail en coliving de courte durée (bail inférieur ou égal à 3 mois) sont assimilées à la sous-destination hôtels.

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	Recouvrent ...
	Autres hébergements touristiques	<i>Constructions</i> autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les <i>constructions</i> dans les <i>terrains</i> de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	Toute <i>construction</i> répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics (sans préjuger dans tous les cas du caractère public de la structure ou de son gestionnaire)	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<i>Constructions</i> destinées à assurer une mission de service public, et qui peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Comprend notamment les <i>constructions</i> de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les <i>constructions</i> des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<i>Constructions</i> des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Comprend notamment les <i>constructions</i> techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les <i>constructions</i> techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les <i>constructions</i> industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle	<i>Constructions</i> destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Lieux de culte	<i>Constructions</i> répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Équipement d'intérêt collectif et services publics". Recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage et les marchés.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	<i>Constructions</i> destinées à l'activité extractive du secteur primaire, <i>constructions</i> destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire ainsi que les <i>constructions</i> destinées aux activités artisanales du secteur de la <i>construction</i> ou de l'industrie. Recouvre notamment les activités de production, de <i>construction</i> ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	<i>Constructions</i> destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans <i>surface de vente</i> , les points permanents de livraison ou de livraison et de <i>retrait</i> d'achats au détail commandés par <i>voie</i> télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données. Un entrepôt sera considéré comme un <i>local accessoire</i> de la destination principale s'il est lié, nécessaire et indissociable d'une autre destination présente ou

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	Recouvrent ...
		autorisée sur le <i>terrain</i> et s'il représente moins d'un tiers de la <i>surface de plancher</i> existante et à créer sur le <i>terrain</i> .
	Bureau	<i>Constructions</i> fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition	<i>Constructions</i> destinées à l'événementiel polyvalent, à l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	<i>Constructions</i> destinées à la préparation de repas commandés par <i>voie télématique</i> . Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

ÉDICULE

Un *édicule* est une petite *construction* isolée sur une *toiture*-terrasse, dans un parc, etc. Les paires-vues ne sont pas des *édicules*.

ÉDICULE D'AGRÈMENT

Un *édicule d'agrément* est une petite *construction* isolée sur une *toiture*-terrasse, dans un parc, etc. Les pergolas constituent par exemple des *édicules d'agrément*.

20

ÉDICULE TECHNIQUE

Un *édicule technique* correspond à des petits locaux techniques qui émergent des *toitures*, des terrasses ou des *façades*, par exemple les machineries d'ascenseurs. Les paires-vues ne sont pas des *édicules techniques*.

ÉGOUT DU TOIT

L'*égout du toit* correspond à l'intersection entre le bas de la pente de *toiture* et le plan vertical de la *façade*.

EMPLACEMENT RÉSERVÉ

Les *emplacements réservés* sont délimités sur le plan de zonage. Il s'agit d'emplacements sur lesquels sont interdits toutes *constructions* ou aménagements autres que ceux prévus par le PLUi (équipement public, *logements sociaux*, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique...) ou tout du moins, toute *construction* ou aménagement qui ne serait pas compatible avec la réalisation à venir du projet pour lequel cet emplacement est réservé.

Les propriétaires des *terrains* concernés peuvent exercer le droit de délaissement auprès de la collectivité bénéficiaire de l'emplacemement.

Les précisions concernant les bénéficiaires ou les objets des *emplacements réservés* figurent dans le cahier des *emplacements réservés* du chapitre 10 du règlement.

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.

1. Dispositions générales

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 :

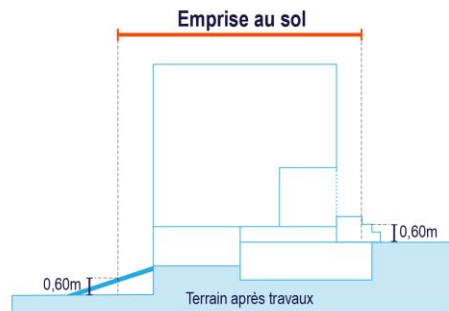
- ☐ Dès lors qu'ils ont une profondeur inférieure ou égale à 1,20 mètre et qu'ils sont non-reliés au sol : les modénatures, les *encorbellements*, les oriel, s,
- ☐ Dès lors qu'ils sont non-reliés au sol, les *balcons* dans la limite de 1,20 mètre de profondeur,
- ☐ Les *débords de toiture* lorsqu'ils 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*.



21

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.

EMPRISE PUBLIQUE

L'*emprise publique* correspond aux espaces extérieurs ouverts au public, quel que soit leur statut (public ou privé), qui ne répondent pas à la notion de *voie* ni d'équipement public ou d'intérêt collectif. Les *voies* ferrées, les cours d'eau canalisés ou non (à l'exception de la Seine), les forêts et les parcs et jardins ne sont pas concernés par cette définition. Toutefois, ils peuvent, le cas échéant, faire l'objet de prescriptions particulières au titre des *limites séparatives*.

ENCORBELLEMENT

L'*encorbellement* qualifie un volume ou une partie de *construction* en *saillie* par rapport au(x) *niveau(x)* inférieur(s) et sans lien avec le sol.

ESPACE(S) LIBRE(S)

Les *espaces libres* sont les parties restantes du *terrain* une fois déduites les surfaces comprises dans l'*emprise au sol*.

Les quais et les pontons d'amarrage ne sont pas considérés comme des *espaces libres*.

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,
- 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*.

22

ESPACES VÉGÉTALISÉS

Les *espaces végétalisés* sont des espaces aménagés sur terre végétale ou substrat, accueillant des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

ESPACES VÉGÉTALISÉS SUR DALLE

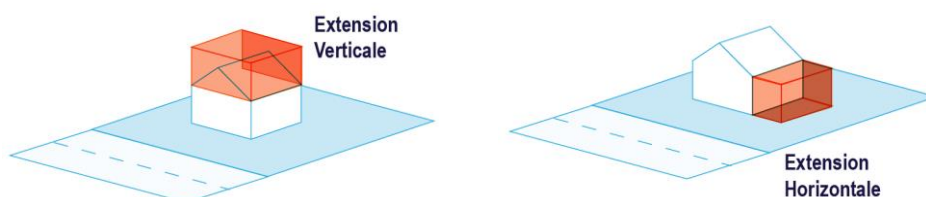
Les *espaces végétalisés* sur dalle correspondent à des surfaces situées en rez-de-chaussée, notamment au-dessus d'ouvrages et/ou de *constructions* qui comptent une épaisseur limitée de terre végétale.

ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

Les espaces exotiques envahissantes correspondent à des espèces végétales dont la capacité de colonisation des milieux et le caractère non-indigène les amènent à perturber les milieux et la diversité biologique. Ces espèces végétales sont identifiées par arrêtés ministériels des 14/02/2018 et 10/03/2020 et tous ceux qui leur seraient substitués ou ajoutés.

EXTENSION

L'*extension* consiste en un agrandissement de la *construction existante* développant une *surface de plancher* inférieure à celle-ci. Elle peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement horizontal), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la *construction existante*.



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

FAÇADE

Les *façades* d'une *construction* correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures verticales.

Un décroché de plus de 1 mètre constitue une nouvelle *façade*, servant de référence aux règles d'implantation des *constructions*.

Lorsqu'il est mentionné « *façade avec baie* » ou « *façade sans baie* » dans les règles d'implantation des *constructions* par rapport aux *limites séparatives* ou entre deux *constructions* sur un même *terrain*, ces notions comprennent le *couronnement* (*toiture* ou *attique*) pour apprécier la présence de *baie*.

FAÎTAGE

Le *faîtage* correspond à la ligne de jonction supérieure d'un ou de plusieurs pans de *toiture*, inclinés suivant des pentes opposées, et /ou correspondant à la ligne de rencontre haute du ou des pans.

FILET DE HAUTEUR

Les *filets de hauteur* sont des indications graphiques linéaires qui fixent le *gabarit* enveloppe maximal des *constructions* à édifier (*hauteur de façade*, *hauteur du couronnement*, *hauteur totale*, nombre de *niveaux*). Ils sont indiqués sur les plans des prescriptions et périmètres particuliers (plans 4.3).

FOISONNEMENT DU STATIONNEMENT

Le *foisonnement du stationnement* constitue un complément possible à la mutualisation. Lorsque l'ensemble des usagers (résidents, employés, visiteurs, clients, spectateurs, etc.) d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre), les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres. Pour chaque catégorie d'usagers, une part de foisonnement peut être calculée afin de définir les réels besoins et dimensionner le parc de stationnement.

Lors d'une mutualisation avec foisonnement, le nombre de places de stationnement est inférieur à la somme des besoins de chaque opération ou *construction*.

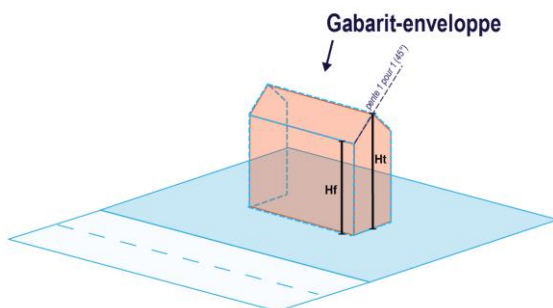
23

GABARIT / GABARIT-ENVELOPPE

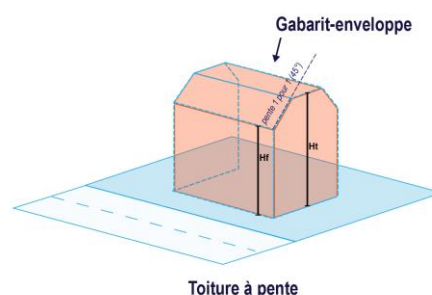
Le *gabarit* est constitué de l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant l'enveloppe extérieure dans laquelle doit s'inscrire la *construction* à édifier. Il résulte de la combinaison des règles de *hauteur*, de *prospects* et d'*emprise au sol*.

Les *constructions* à édifier doivent s'inscrire à l'intérieur d'un *gabarit-enveloppe* défini par :

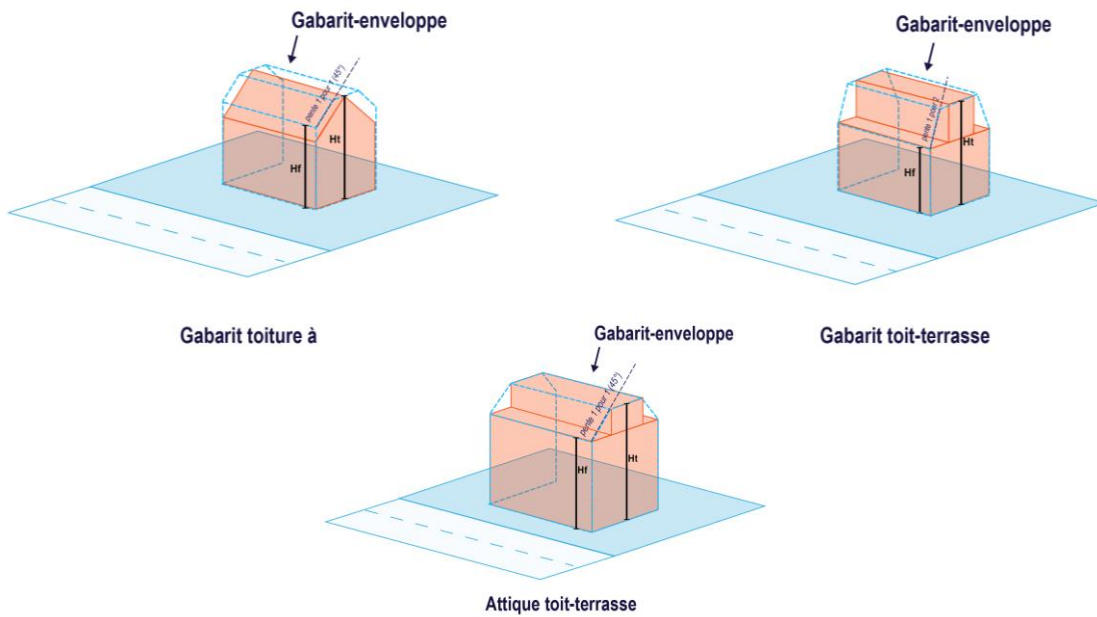
- ☐ Une *hauteur de façade* H_f (lorsqu'elle est précisée)
- ☐ Un *couronnement* H_c (lorsqu'il est précisé)
- ☐ Une *hauteur totale* H_t



Gabarit toiture à pente



Toiture à pente



HAUTEUR

La *hauteur* maximale des *constructions* est exprimée en mètres. Elle peut également être exprimée en nombre de *niveaux*. Dans ce cas, la règle métrique et la règle en nombre de *niveaux* doivent être respectées.

Mesures des hauteurs :

La *hauteur totale* **Ht** des *constructions* est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le *niveau de référence* et le point le plus haut de la *construction*, mesurée au *faîtage* de la *construction* dans le cas de *toitures* en pente, ou au sommet de l'*acrotère* du dernier *niveau*, dans le cas de *toitures-terrasses*.

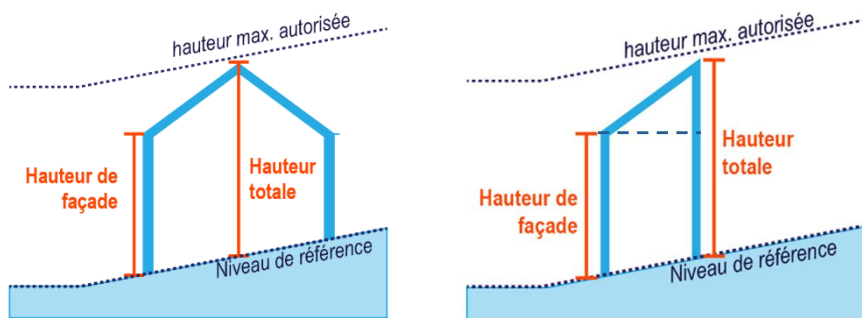
Cette mesure s'effectue en tout point de la *construction* situé au-dessus du *niveau de référence*.

La *hauteur de façade* **Hf** des *constructions* est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le *niveau de référence* et le point le plus haut de la *façade* hors *couronnement*

Pour l'application des règles de prospects, dans le cas de hauteurs variables sur un même plan de façade, la hauteur la plus importante est prise en compte.

Cette mesure s'effectue en tout point de la *façade* hors *couronnement* situé au-dessus du *niveau de référence*. Le point le plus haut de la *façade* se mesure :

- ☐ à l'*égout du toit* dans le cas des *toitures* en pente, et mono pente,

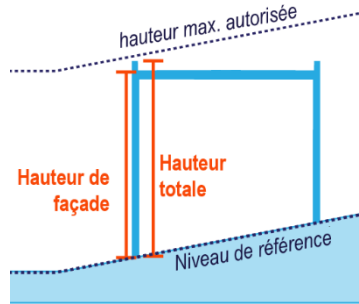


Cas des toitures à pente

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

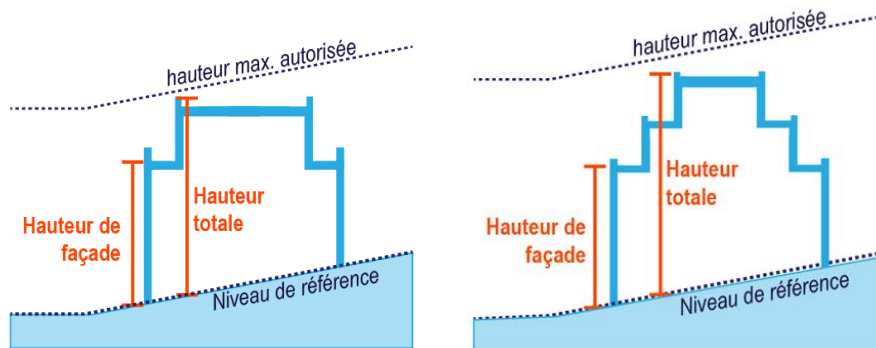
1. Dispositions générales

- au pied de l'acrotère dans le cas de *toitures terrasses* sans *attique*,



Cas des *toitures terrasses* sans *attique*

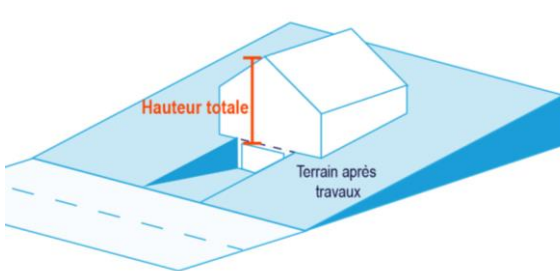
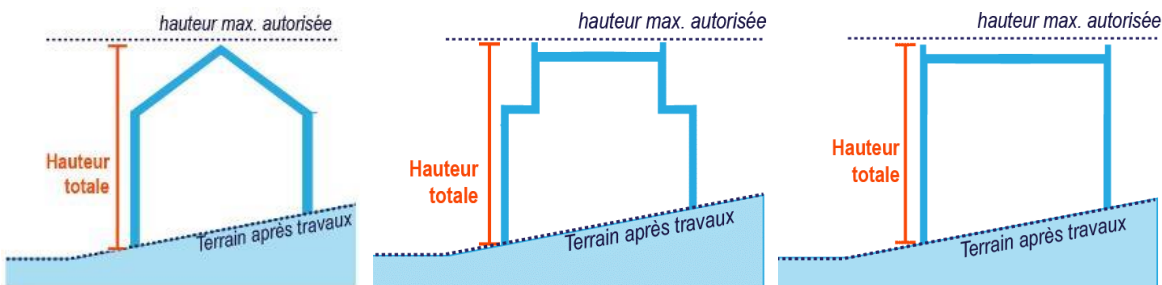
- au pied de l'acrotère avant *attique*, dans le cas des *toitures terrasses* avec *attique*. En cas de double *attique* la Hf doit s'arrêter au premier décrochement.



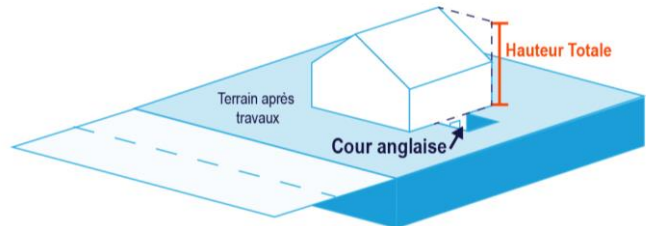
Cas des *toitures terrasses* avec *attique*

25

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. Les emmarchements, escaliers et perrons, 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.



Cas des accès au sous-sol



Cas d'une cour anglaise

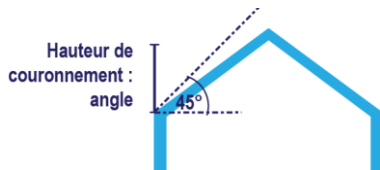
Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

La **hauteur de couronnement H_c** est mesurée verticalement au point le plus haut de la *construction* à partir du point le plus haut de la *hauteur de façade autorisée*. La pente de *couronnement* est définie :

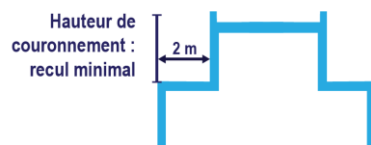
- ☐ Soit par un rapport entre la distance de *recul* par rapport à la *façade* et la *hauteur* du *couronnement* (exemple 1 pour 2),



- ☐ Soit par une oblique déterminée par un angle,



- ☐ Soit par un *recul* minimal.



Sont exclus du calcul de la *hauteur totale* et de la *hauteur de façade* au sens du présent lexique :

- ☐ Les antennes, les installations techniques telles que les souches de cheminées, les chapeaux de ventilation, les paratonnerres, ...
- ☐ Les garde-corps de sécurité transparents ou en partie ajourés implantés en *toiture-terrasse* dès lors qu'ils n'excèdent pas une *hauteur* de 1,20 mètre,
- ☐ Uniquement pour les *constructions* concernées par un *filet de hauteur* indiqué aux plans des prescriptions et périmètres particuliers (plans 4.3) :
 - o Les garde-corps implantés en *toiture-terrasse* dès lors qu'ils n'excèdent pas une *hauteur* de 1,20 mètre,
 - o Les pare-vues implantés en *toiture-terrasse* dès lors qu'ils n'excèdent pas une *hauteur* de 1,90 mètre.

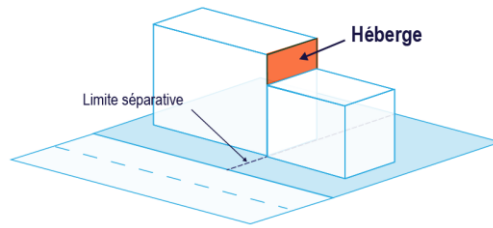
Lorsque les nouvelles *constructions* sont situées à l'intérieur de la limite de la zone inondable définie par le PPRI et que le *niveau de référence* est inférieur à la cote casier, un dépassement de la *hauteur totale* (H_t) et de la *hauteur de façade* (H_f) est autorisé correspondant au différentiel entre le *niveau de référence* et la cote casier imposée.

HÉBERGE

Une *héberge* correspond à la ligne qui constitue à la ligne séparatrice ou la limite d'un mur séparatif commun à deux *constructions* accolées ou adossées, de *hauteurs* inégales.

1. Dispositions générales

L'*héberge* désigne par *extension* la surface ainsi délimitée sur la partie de mur qui dépasse la *construction* la plus basse.



La notion d'*héberge* existante s'entend pour les *constructions* pérennes.

HORS-TOUT

Le terme *hors-tout* indiqué à la suite d'une cote altimétrique signifie qu'aucun *acrotère*, *édicule technique* ou toutes autres émergences ne sera admis au-dessus de cette cote.

IMPASSE

Une *impasse* est un type de *voie* ne possédant qu'un seul point d'entrée et qui nécessite d'opérer un demi-tour ou marche arrière pour pouvoir en sortir et ceci quel que soit le nombre ou la configuration des propriétés desservies.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Les *ICPE* sont des installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces installations figurent dans la nomenclature établie par décrets en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976 et sont régies par le Code de l'environnement.

27

LIMITE SÉPARATIVE

Les *limites séparatives* correspondent aux limites entre le *terrain* d'assiette de la *construction* et le ou les *terrains* contigus.

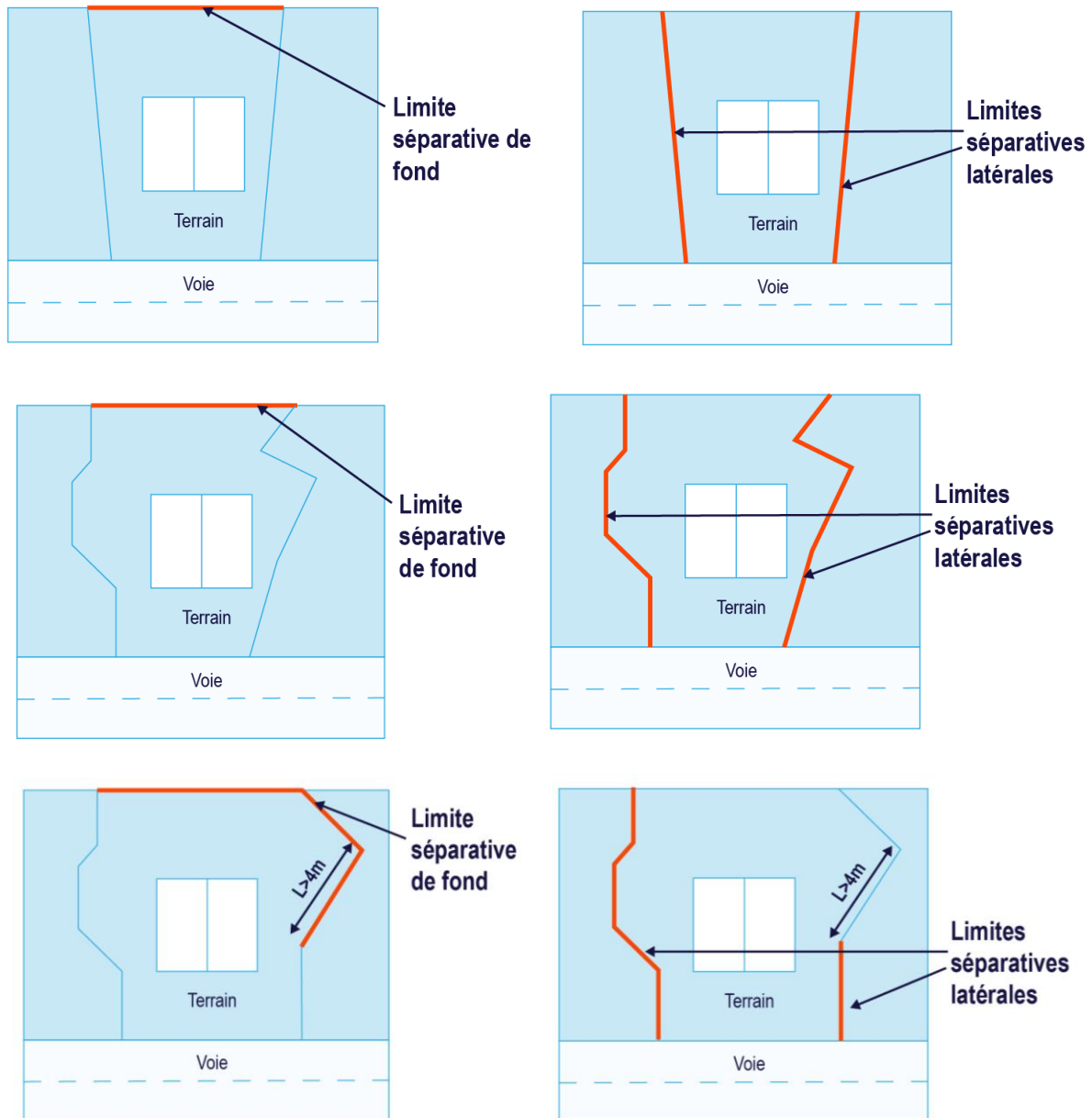
Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de *terrain*.

- ☐ **Les limites séparatives latérales** sont les limites du *terrain* qui aboutissent directement à la *voie*, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes, brisures).
- ☐ **Les limites séparatives de fond de terrain** sont les autres limites.

Tout décrochement, coude ou brisure d'une longueur supérieure à 4 mètres déqualifie une *limite séparative* latérale en *limite séparative* de fond de *terrain* et inversement.

Certains *terrains* sont sans *limite séparative* de fond de parcelle : cas notamment des *terrains d'angle* ou des *terrains* « traversant » (c'est-à-dire donnant sur deux *voies*). Dans ce cas, les *limites séparatives* sont toutes latérales.

Lorsque le *terrain d'assiette* du projet est constitué de plusieurs parcelles, le fond de parcelle se définit à l'échelle du *terrain d'assiette* du projet.



LOCAL ACCESSOIRE

Le *local accessoire* fait soit partie intégrante d'une *construction* principale, soit il en constitue une *annexe*, soit une *extension*. Il est indissociable du fonctionnement de la *construction* principale.

Les *locaux accessoires* peuvent recouvrir des *constructions* de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement(s) pour le personnel, logement(s) de fonction, loge de gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante, les locaux tertiaires liés à l'activités hospitalière, le(s) logement(s) lié(s) à l'activité hospitalière et nécessaire(s) à la continuité du service hospitalier ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les *locaux accessoires* sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

LOGEMENT SOCIAL

Les *logements sociaux* au titre du PLUi correspondent à l'ensemble des catégories de logements décomptés au titre de la loi SRU tel qu'établi à l'article L.302-5 du Code de la *construction* et de l'habitation y compris les logements assimilés faisant l'objet d'un bail réel solidaire.

Lorsqu'il est fait application du conventionnement prévu à l'article L. 831-1 du même Code, la durée de celui-ci sera de 20 ans minimum.

LOGGIA

Une *loggia* est un espace extérieur couvert, en *retrait* par rapport à la *façade* principale. Elle comprend au minimum une face fermée et communique généralement avec le logement attenant. L'ouverture en *façade* constitue une *baie*.

LOGISTIQUE URBAINE

La *logistique urbaine* concerne les locaux affectés à des activités de service logistique liées à la livraison finale et à la réexpédition des marchandises, pouvant inclure du stockage de courte durée et le *retrait* par le destinataire, à l'exclusion de tout service commercial incluant la préparation des commandes destinées à un client final. Les équipements de *logistique urbaine* peuvent accueillir des surfaces d'entreposage et de reconditionnement lorsque celles-ci sont pratiquées temporairement ou de façon marginale.

Ces locaux dédiés à la *logistique urbaine* peuvent comporter des espaces de remisage et de recharge des véhicules utilisés pour les livraisons. Les points permanents de *retrait* par la clientèle d'achats au détail commandés par *voie* télématique ne relèvent pas des équipements de *logistique urbaine*.

Les locaux de *logistique urbaine* relèvent de la sous-destination entrepôt.

LOTISSEMENT

Un *lotissement* correspond à une division en propriété ou en jouissance d'une *unité foncière* ou de plusieurs *unités foncières* contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Voir les dispositions générales du règlement du PLUi pour les modalités d'applications.

LUCARNE

Une *lucarne* est une ouverture saillante de forme variée ménagée dans un pan de *toiture* pour donner du jour et de l'air aux *combles*. La *lucarne* est constituée d'une ouverture verticale.

MARGE DE REcul

Sauf mention contraire, 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**.

Voir *Recul*.

MARGE DE RETRAIT

Voir *Retrait*.

MATÉRIAUX BIOSOURCÉS | GÉOSOURCÉS | ÉCOMATÉRIAUX

Les *matériaux biosourcés* sont des matériaux fabriqués à l'aide de matières premières naturelles d'origine végétale ou animale. Ils constituent des matériaux de *construction* qui répondent aux critères techniques habituellement exigés pour ce type de matériaux (performances techniques et fonctionnelles, qualité architecturale, durabilité, etc.), mais aussi à des critères environnementaux ou socio-environnementaux, tout au long de son cycle de vie (c'est-à-dire de sa production à son élimination ou recyclage).

Ils trouvent de multiples applications dans le domaine du bâtiment et de la *construction* comme par exemples les isolants (laines de fibres végétales ou animales, de liège, ouate de cellulose, etc.), les mortiers et bétons (béton de bois, de lin, etc.) et les panneaux (particules ou fibres végétales, paille compressée, etc.).

Les matériaux *géosourcés* sont les matériaux issus de ressources d'origine minérale, tels que la terre crue ou la pierre sèche.

MODENATURE

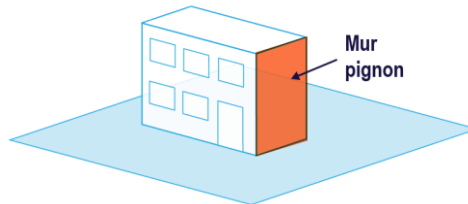
Les modénatures correspondent à l'ensemble des moulures et des éléments de décor qui ornent une *façade* notamment les encadrements, corniches, bandeaux...

MUR BAHUT

Un *mur bahut* est un mur surmonté d'un ouvrage, généralement une grille ou une barrière à *claire-voie*.

MUR PIGNON / PIGNON

Le *pignon* ou *mur pignon* est une *façade* ne comportant aucune *baie*.



MUR DE SOUTÈNEMENT

Un *mur de soutènement* est un ouvrage de maçonnerie destiné à soutenir, contenir, s'opposer aux poussées du *terrain existant*.

MUR VÉGÉTALISÉ

Un *mur végétalisé* est un mur recouvert d'un système de culture permettant la végétalisation verticale de *façades* avec accroche au sol.

30

MUTUALISATION DU STATIONNEMENT :

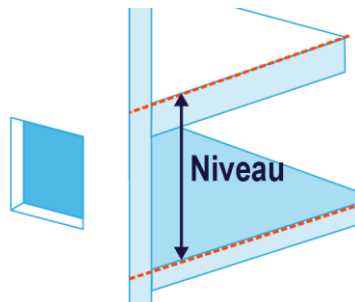
La *mutualisation du stationnement* consiste en la réalisation d'un seul parc de stationnement, commun à plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de *constructions*. Les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou d'usages différents (logements, bureaux, commerces, etc.) sont ainsi regroupées, mutualisées, dans un seul parc de stationnement (parking non cloisonné avec accès commun) avec une gestion unique.

Lors d'une mutualisation sans foisonnement (voir définition de foisonnement), le nombre de places correspond à la somme des besoins de chaque opération ou *construction*.

La mutualisation peut s'accompagner d'un *foisonnement du stationnement*.

NIVEAU

Un *niveau* est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher haut qui lui est immédiatement supérieur : rez-de-chaussée, étages courants, *attiques*, *combles* aménageables.



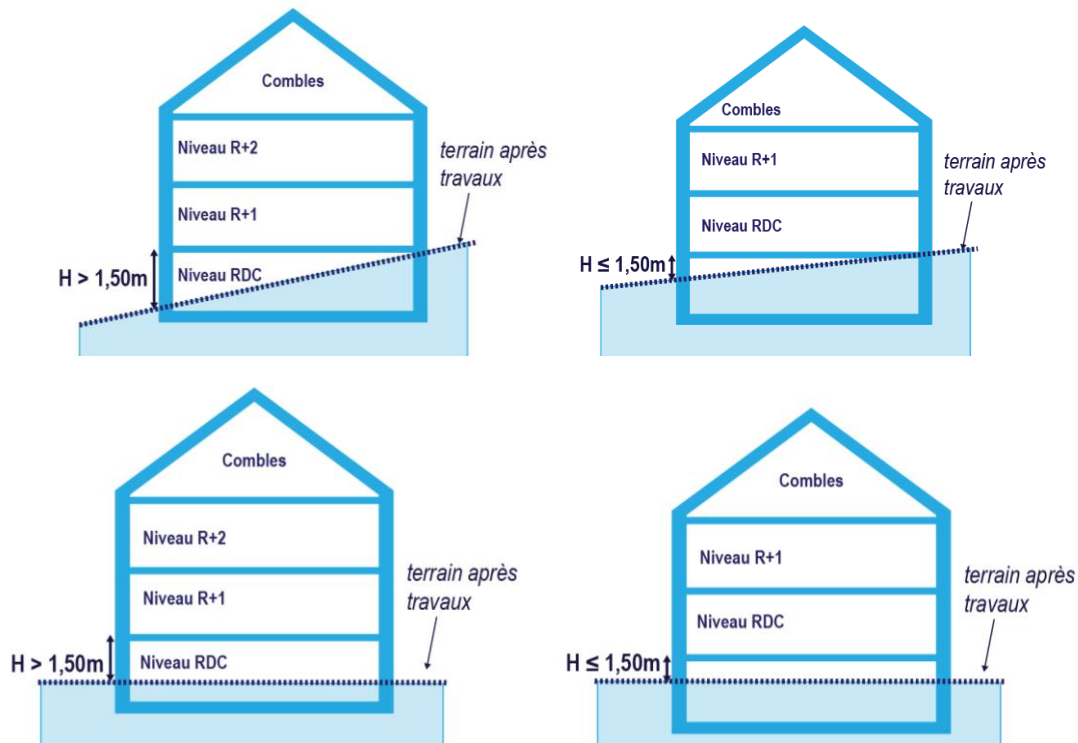
1. Dispositions générales

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.

Les *niveaux* considérés comme sous-sols ne sont pas comptabilisés dans le calcul du nombre de *niveaux* pour les *hauteurs*.

Les sous-sols sont les *niveaux* inférieurs des *constructions* situés en dessous du *niveau* du *terrain* après travaux. Est également considéré comme sous-sol le *niveau* inférieur d'une *construction* dont au plus 1,50 m de la *hauteur* émerge au-dessus du *niveau* du *terrain* après travaux.

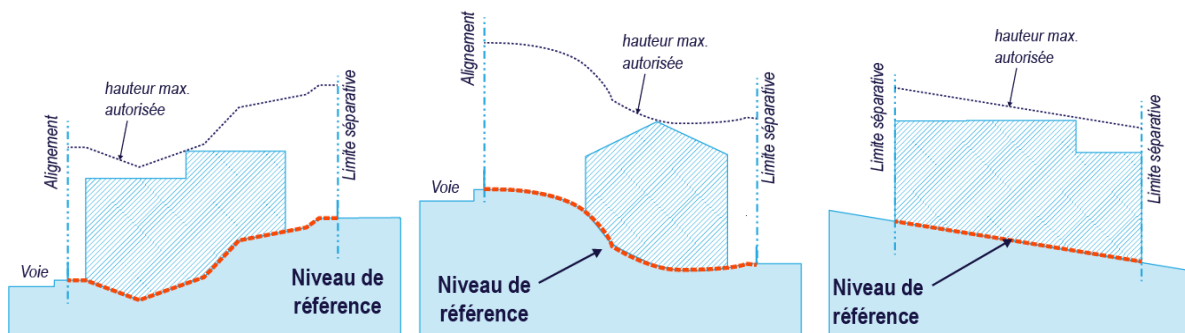


31

Si pour des raisons d'accessibilité, un hall d'entrée crée un demi-*niveau*, celui-ci ne sera pas comptabilisé comme un *niveau*.

NIVEAU DE RÉFÉRENCE

Le *niveau de référence* est constitué par le *niveau* du *terrain existant* avant tous travaux d'*exhaussement* ou d'*excavation* exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation.



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

1. Dispositions générales

Toutefois, à Boulogne-Billancourt, le *niveau de référence* est constitué par la moyenne des altitudes orthométriques (NGF) mesurées sur la *voie publique* ou privée au droit de la parcelle.

Le *niveau de référence* ne s'applique pas en zone U3 à Chaville, Meudon, Sèvres et Ville-d'Avray (pour les modalités de calcul de la *hauteur*, voir définition de *Hauteur*).

ORIEL

Un *oriel* est un volume largement vitré en *encorbellement* formant une *saillie* sur le mur de *façade*.

PLEINE-TERRE

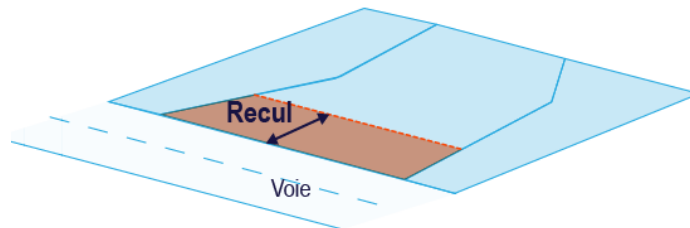
Voir Espaces de *pleine-terre*

RECONSTRUCTION

La *reconstruction* est une opération de *construction* qui intervient après la *démolition* d'une *construction* ou d'un ensemble de *constructions* ou après leur destruction par sinistre.

RECU

Le *recul* est la distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la *façade* de la *construction*, séparant celle-ci du point le plus proche de l'*alignement* existant ou projeté (*emplacement réservé* par exemple). Le *recul* peut également se calculer depuis l'*alignement* opposé ou l'axe des *voies* lorsque cela est précisé dans la règle d'implantation. La *marge de recul* constitue l'intervalle entre l'*alignement* et la *construction* ou la partie de *construction*.



RÈGLE GÉNÉRALE

Règle qui s'applique à toutes situations.

RÈGLE PARTICULIÈRE

Règle qui s'applique pour une situation particulière en complément ou en substitution de la *règle générale*.

RÈGLE ALTERNATIVE

Règle qui constitue une alternative à la *règle générale* ou à la *règle particulière* créant de ce fait une seconde façon d'être conforme au règlement.

RÉHABILITATION

Une *réhabilitation* est une opération visant à réutiliser une *construction existante*, avec ou sans changement de destination ou de sous-destination, dans le respect de sa volumétrie, de ses structures et de ses éléments porteurs.

RÉNOVATION

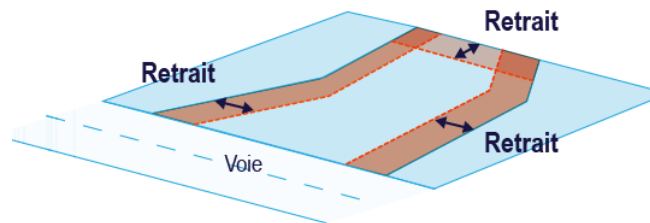
Une *rénovation* est une opération de remise à neuf comportant possiblement un ensemble de travaux de *démolition*, de *construction* et d'aménagement, n'entraînant pas une modification de l'*emprise au sol* des *constructions*, ni ne portant une atteinte significative à leur structure interne ou externe. Une *rénovation* peut aboutir à la *démolition* partielle de la *construction* d'origine sans constituer une *reconstruction*.

RESTAURATION

La *restauration* correspond à des actions sur une *construction* ou une *ruine* qui permettent de recomposer sa structure, de lui redonner sa forme ou son éclat. Il peut s'agir de travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

RETRAIT

Le *retrait* est la distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la *façade* de la *construction*, séparant celle-ci de la *limite séparative*. Suivant le contexte et la règle, le *retrait* peut aussi désigner la distance entre deux éléments, par exemple : règle de distance minimale d'un dispositif de production ENR par rapport au nu de la *façade*.



RUINE

Une *ruine* correspond à toute *construction* ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de *toiture* et de fermeture (*baies*, fenêtres, portes...). Un bâtiment est devenu une *ruine* lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins.

SAILLIE

Une *saillie* est un corps d'ouvrage ou élément architectural d'une *construction* pouvant constituer un volume clos et couvert et en avant du nu de la *façade* (*balcon*, escalier extérieur, *débord de toiture*, oriels, appui de fenêtre...). Cela comprend également les *saillies* ornementales (bandeaux, corniches, encadrements, pilastres, nervures, corniches, auvents, marquises...).

SENTE

Petite *voie* non carrossable, publique ou privée, ouverte ou non à la circulation publique, aménagée ou non.

SERVITUDE DE COUR COMMUNE

Une *servitude de cour commune* (servitude de droit privé établie par convention) a pour objet d'assurer une certaine distance entre les *constructions* et de garantir un certain prospect (distance minimale) entre les bâtis de deux propriétés voisines.

En rendant inconstructible une partie de la propriété voisine, la *servitude de cour commune* permet de calculer le *retrait* de la *construction* projetée par rapport à un point situé sur la propriété voisine et non au regard des *limites séparatives* du *terrain d'assiette* (articles L.471-1 du code de l'urbanisme).

SOUBASSEMENT

Partie basse de la *construction*.

SOUS-DESTINATIONS

Voir Destinations.

SURFACE DE PLANCHER (SDP)

La *surface de plancher* correspond à la définition en vigueur dans le code de l'urbanisme (article R111-22 du Code de l'Urbanisme).

SURFACE ECO-AMÉNAGÉE

Une *surface éco-aménagée* est considérée comme favorable à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle de l'eau et à la régulation du microclimat. Ces surfaces et leur pondération respective sont prises en compte dans le calcul du *Coefficient de biotope surfacique* (CBS).

SURFACE DE VENTE

La *surface de vente* d'un magasin de commerce de détail comprend la superficie des espaces couverts et non couverts, affectés :

- ☐ À la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- ☐ À l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- ☐ Au paiement des marchandises ;
- ☐ À la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

34

En sont notamment exclus :

- ☐ Les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise destinée à la vente ;
- ☐ Les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication ou de préparation des marchandises proposées à la vente, si leur accès est interdit au public ;
- ☐ Les réserves.

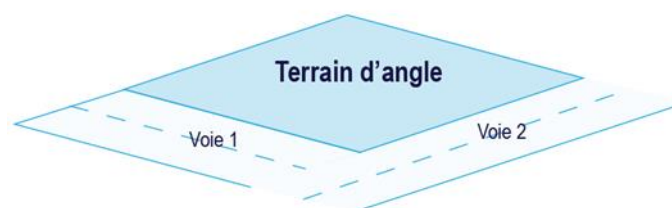
TERRAIN

Un *terrain* est un ilot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

TERRAIN D'ANGLE

Un *terrain d'angle* est situé au croisement de plusieurs *voies* et/ou *emprises publiques*.

Un *terrain* traversant sans être au croisement des plusieurs *emprises publiques* et/ou *voies* n'est pas considéré comme un *terrain* d'angle.



TERRAIN D'ASSIETTE

Le *terrain d'assiette* du projet est constitué par une ou des parcelles appartenant à un ou plusieurs propriétaires, formant un ensemble d'un seul tenant, délimité par des *voies* ou les autres propriétés contigües (publiques ou privées).

TERRAIN EXISTANT

Le *terrain existant* correspond au *terrain* à la date de dépôt de la demande avant tout travaux d'*exhaussement* ou d'*affouillement* exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet de la demande.

(PAN DE) TOITURE

Un pan de *toiture* est une surface plane formée par un versant de *toiture*.

TOITURE VEGETALISÉE

Une *toiture végétalisée* est plate ou à faible pente recouverte d'un substrat végétalisé.

TRAVAUX SUR L'EXISTANT

Les *travaux sur l'existant* consistent à réaliser des travaux sur les parties anciennes de la *construction* ou de l'ouvrage existant avant l'ouverture du chantier. Ils peuvent être de diverses natures, notamment :

- ☐ *Rénovation*
- ☐ *Réhabilitation*
- ☐ *Restauration*
- ☐ *Extension*

35

UNITÉ FONCIÈRE

Voir *Terrain*

VOIE

Une *voie* s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique. Elle peut être de statut public ou privé. Elle peut comprendre selon les cas la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les emprises cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant. Elle peut avoir diverses fonctions (*voies* piétonnes, cyclistes, routes, chemins, mails ...). Le cahier réglementaire 7.

Cahier des références aux voiries précise le statut de certaines *voies* au regard des règles d'implantation.

2. Affectation des sols, destination des constructions et natures d'activités

2.1. Zones urbaines

Les *constructions existantes* dont la destination n'est pas autorisée peuvent faire l'objet de travaux de *réhabilitation*, à l'exclusion de toute création de *surface de plancher*.

Les usages et affectations des sols existants non autorisés, ainsi que les activités existantes non-autorisées peuvent faire l'objet de travaux de *réhabilitation*, et mise aux normes.

Les *constructions existantes* dont la destination est soumise à condition(s) et/ou limitation(s) peuvent faire l'objet de travaux de *réhabilitation*, ou d'*extension* dans le respect des conditions et limitations définies dans les tableaux ci-après.

Les usages et affectations des sols existants soumis à condition(s) et/ou limitation(s) peuvent faire l'objet de travaux de *réhabilitation* et mise aux normes, et de nouveaux aménagements dans le respect des conditions et limitations définies dans les tableaux ci-après.

Les activités existantes soumises à condition(s) et/ou limitation(s) peuvent faire l'objet de travaux de *réhabilitation* et mise aux normes, et de nouvelles installations dans le respect des conditions et limitations définies dans les tableaux ci-après.

Les nouvelles *constructions*, les *extensions*, les changements de destination des *constructions existantes*, les nouveaux usages et affectations des sols, ainsi que les nouvelles activités et installations sont autorisés, interdits ou soumis à conditions et à limitations en référence aux tableaux ci-après.

Dispositions spécifiques à Meudon et à Vanves

En plus des arrêtés préfectoraux valant plans de prévention des risques naturels et plans de prévention des risques mouvements de terrain s'appliquant à ces deux communes, des périmètres d'aléas relatifs aux anciennes carrières sont identifiés sur des cartes annexées au PLUi (*annexe 5.2.22 – Porter à connaissance anciennes carrières pour les communes de Meudon et de Vanves*).

Au sein de ces périmètres, les interdictions, conditions et limitations suivantes s'appliquent.

Toute occupation ou utilisation du sol, en particulier tout projet de *construction*, doit faire l'objet de dispositions constructives visant à garantir sa stabilité vis à vis des mouvements de *terrain*. Les projets pourront être autorisés après avis et sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales qui seraient émises par l'Inspection Générale des Carrières.

Dans toutes les zones d'aléas identifiées, les puisards ou les puits d'infiltration dans sont interdits.

Sous réserve que le pétitionnaire mette en œuvre les mesures nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sol (comblement ou traitement des anciennes carrières, adaptation des fondations...), à partir de la réalisation d'études géotechniques, sont autorisés :

- En zones d'aléa très fort :
 - A Meudon, les *constructions* nouvelles sont interdites, à l'exception de *reconstruction* à l'identique sous réserve de l'accord et du respect des prescriptions de l'IGC.
 - A Vanves, les seules *constructions* nouvelles et *extensions* dont la destination figure parmi les destinations autorisées dans la zone ou le secteur, dès lors qu'elles sont situées à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) ou d'un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).
- Dans les zones d'aléa fort à faible : les *constructions* nouvelles et *extensions* dont la destination figure parmi les destinations autorisées dans la zone ou le secteur.
- Dans toutes les zones d'aléa :
 - Les travaux nécessaires au fonctionnement des services publics et les travaux d'aménagement permettant de réduire l'exposition au risque,
 - La *reconstruction* à l'identique est autorisée, sous réserve d'un avis favorable, le cas échéant assorti de prescriptions, de l'inspection Générale des Carrières.
- Il est rappelé que :

2. Affectation des sols, destinations des constructions et natures d'activités – Zones urbaines

- o Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique ;
- o Le pétitionnaire doit se reporter aux recommandations qui sont associées au porter à connaissance : « recommandations en matière d'urbanisme et fiche relative aux modalités de mise en œuvre des études et travaux » présentes au sein du tome 5 « Annexes » du dossier de PLUi.

2.1.1. Destination des constructions

Destination autorisée avec limitations/conditions
Se reporter à l'indice précisé à l'article 2.1.4.

■ Destination autorisée ✗ Destination interdite



DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	U1	U2	U3			U4
				U3-A	U3-B	U3-C	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	△ ⁴⁻⁵	△ ⁴⁻⁵	△ ⁴⁻⁵	△ ⁴⁻⁵	△ ⁴⁻⁵	△ ⁴⁻⁵
	Exploitation forestière	△ ⁴⁻⁵	△ ⁴⁻⁵	△ ⁴⁻⁵	△ ⁴⁻⁵	△ ⁴⁻⁵	△ ⁴⁻⁵
Habitation	Logement	- △ ⁰	-	-	-	-	-
	Hébergement	-	-	-	-	-	-
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	-	-	-	△ ²⁻⁴	△ ²⁻⁴	-
	Restauration	-	-	-	△ ²⁻⁴	△ ²⁻⁴	-
	Commerce de gros	-	-	△ ⁴	△ ²⁻⁴	△ ²⁻⁴	△ ⁴
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	-	-	-	△ ²⁻⁴	△ ²⁻⁴	-
	Hôtels	-	-	-	✗	✗	-
	Autres hébergements touristiques	-	-	-	✗	✗	-
	Cinéma	-	-	-	✗	✗	-
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	-	-	-	△ ⁴	-	-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	△ ⁴	△ ⁴	△ ⁴	△ ⁴	△ ⁴	△ ⁴
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	-	-	-	△ ⁴	-	-
	Salles d'art et de spectacle	-	-	-	△ ⁴	-	-
	Équipements sportifs	-	-	-	△ ⁴	-	-
	Lieux de culte	-	-	-	△ ⁴	-	-
	Autres équipements recevant du public	-	-	-	△ ⁴	-	-
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	△ ⁴	△ ⁴	✗	✗	✗	△ ⁴
	Entrepôt	△ ⁵	△ ⁵	✗	✗	✗	△ ⁵
	Bureau	△ ³	△ ³	△ ¹	△ ¹⁻⁴	△ ¹⁻⁴	△ ³
	Centre de congrès et d'exposition	-	-	✗	✗	✗	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗	✗	✗	✗	✗

39

2. Affectation des sols, destinations des constructions et natures d'activités – Zones urbaines

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	U5				U6				
		U5-A	U5-B	U5-C	U5-D	U6-A U6-D-3	U6-D-1	U6-D-2	U6-B	U6-C U6-D-4
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-	-	△4-5	△4-5	△4-5	△4-5	△4-5	△4-5	△4-5
	Exploitation forestière	△4-5	△4-5	△4-5	△4-5	△4-5	△4-5	△4-5	△4-5	△4-5
Habitation	Logement	×	×	×	×	×	-	×	×	×
	Hébergement	-	×	-	×	-	-	-	×	×
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	-	-	-	-	-	×	×	×	×
	<i>Restauration</i>	-	-	-	-	-	×	×	△ ²	△ ²
	Commerce de gros	-	-	-	-	×	×	×	×	×
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	-	-	-	-	-	×	-	×	×
	Hôtels	-	-	-	×	×	×	×	×	×
	Autres <i>hébergements</i> touristiques	-	-	-	×	×	×	×	×	×
	Cinéma	-	-	-	×	×	×	×	×	×
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	-	-	-	-	-	-	-	×	×
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	-	-	-	-	-	-	-	△ ⁴	×
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	-	-	-	×	-	-	-	×	×
	Salles d'art et de spectacle	-	-	-	×	-	×	×	×	×
	Équipements sportifs	-	-	-	-	-	×	-	-	-
	Lieux de culte	×	×	×	×	-	×	×	×	×
	Autres équipements recevant du public	-	-	-	-	-	×	×	×	×
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	-	×	-	-	-	×	×	×	×
	Entrepôt	-	-	-	-	×	×	×	×	×
	Bureau	-	-	-	-	×	×	×	×	×
	Centre de congrès et d'exposition	-	-	-	-	×	×	×	×	×
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	-	×	-	×	×	×	×	×	×

40

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

2.1.2. Usages et affectation des sols

■ Affectation autorisée ✗ Affectation interdite ⚠ Affectation autorisée avec limitations/conditions
Se reporter à l'indice précisé à l'article 2.1.4.

	U1	U2	U3		U4
			U3-A	U3-B / U3-C	
Dépôts de ferrailles, véhicule hors d'usage, matériaux, combustibles solides ou liquides, entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération	✗	⚠ ⁹	✗	✗	✗
Terrains de camping ou de caravanage	✗	✗	✗	✗	✗
Stationnement des caravanes	⚠ ¹⁰	⚠ ¹⁰	⚠ ¹⁰	⚠ ¹⁰	⚠ ¹⁰
Ouverture et extension de carrières	✗	✗	✗	✗	✗
Affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions, aménagements et installations autorisés	⚠ ⁸	⚠ ⁸	⚠ ⁸	⚠ ⁸	⚠ ⁸
Autres	⚠ ⁴	⚠ ⁴	⚠ ⁴	⚠ ⁴	⚠ ⁴

	U5				U6				
	U5-A	U5-B	U5-C	U5-D	U6-A U6-D-3	U6-B	U6-C U6-D-4	U6-D-1	U6-D-2
Dépôts de ferrailles, véhicule hors d'usage, matériaux, combustibles solides ou liquides, entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Terrains de camping ou de caravanage	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Stationnement des caravanes	⚠ ¹⁰	⚠ ¹⁰	⚠ ¹⁰	⚠ ¹⁰	⚠ ¹⁰	⚠ ¹⁰	⚠ ¹⁰	⚠ ¹⁰	⚠ ¹⁰
Ouverture et extension de carrières	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions, aménagements et installations autorisés	⚠ ⁸	⚠ ⁸	⚠ ⁸	⚠ ⁸	⚠ ⁸	⚠ ⁸	⚠ ⁸	⚠ ⁸	⚠ ⁸
Autres	⚠ ⁴	⚠ ⁴	⚠ ⁴	⚠ ⁴	⚠ ⁴	⚠ ⁴	⚠ ⁴	⚠ ⁴	⚠ ⁴

41

2.1.3. Nature des activités

	Catégorie	U1	U2	U3		U4
				U3-A	U3-B / U3-C	
ICPE	Autorisation	⚠ ⁴⁻⁶	⚠ ⁴⁻⁶	⚠ ⁴⁻⁶	⚠ ⁴⁻⁶	⚠ ⁴⁻⁶
	Enregistrement	⚠ ⁴	⚠ ⁴	⚠ ⁴	⚠ ⁴	⚠ ⁴
	Déclaration	⚠ ⁴	⚠ ⁴	⚠ ⁴	⚠ ⁴	⚠ ⁴

	Catégorie		U5				U6			
		U5-A	U5-B	U5-C	U5-D	U6-A U6-D-3	U6-B	U6-C U6-D-4	U6-D-1	U6-D-2
ICPE	Autorisation	⚠ ⁴⁻⁶	⚠ ⁴⁻⁶	⚠ ⁴	⚠ ⁴⁻⁶⁻⁷	⚠ ⁴⁻⁶	⚠ ⁴⁻⁶	⚠ ⁴⁻⁶	⚠ ⁴⁻⁶	⚠ ⁴⁻⁶
	Enregistrement	⚠ ⁴	⚠ ⁴	⚠ ⁴	⚠ ⁴	⚠ ⁴	⚠ ⁴	⚠ ⁴	⚠ ⁴	⚠ ⁴
	Déclaration	⚠ ⁴	⚠ ⁴	⚠ ⁴	⚠ ⁴	⚠ ⁴	⚠ ⁴	⚠ ⁴	⚠ ⁴	⚠ ⁴

2.1.4. Limitations et conditions

(0) En secteur **U1-C** à Issy-les-Moulineaux, un périmètre d'interdiction de création de nouveaux logements est délimité au plan **4.2. Plan des prescriptions et périmètres particuliers**.

(1) Limité à 100 m² de *surface de plancher*.

(2) Limité à 200 m² de *surface de plancher*.

(3) A Boulogne-Billancourt, limité à 20% de la *surface de plancher*, à l'exception des secteurs U4-D-3 et U4-D-4.

Ce taux est porté à 80% le long des *voies* suivantes à Boulogne-Billancourt :

- Route de la Reine,
- Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny,
- Avenue du Général de Gaulle et Avenue Edouard Vaillant,
- Avenue André Morizet et Boulevard de la République,
- Rue Yves-Kermen entre la rue du Vieux Pont de Sèvres et la rue Emile Zola,
- La partie du boulevard Anatole France située en U4-D-1,
- En secteur U2-C pour l'avenue du général Leclerc, avenue Ferdinand Buisson, avenue Félix d'Hérelle, avenue le Jour se lève, avenue de la Voie Lactée, Quai du Point du Jour,

Les *constructions* à destination de bureaux sont autorisées uniquement dans une *bande* de 50 mètres comptée depuis l'*alignement*.

Pour les *constructions existantes* dépassant les ratios précités et au-delà de la *bande* de 50 mètres mentionnée ci-avant :

- Les *extensions* à usages de bureaux sont autorisées dans la limite de 10% de la *surface de plancher* existante et de 200 m² maximum.
- En cas de *reconstruction* après *démolition*, il est autorisé une *surface de plancher* dédiée au bureau au plus égale à la *surface de plancher* dédiée au bureau démolie.

Dans le secteur U4-D-4 :

- L'occupation des rez-de-chaussée par des logements, des bureaux, des locaux techniques ou de stockage est interdite en *façade* le long des *voies* suivantes : cours de l'Ile Seguin et le passage du Vieux Pont de Sèvres prolongé.
- Les *constructions* à édifier peuvent être affectées à l'usage de bureaux à *hauteur* de 95 % de la *SDP* comptée à partir du rez-de-chaussée. Pour les *constructions existantes* au 19/12/2018 et dépassant le taux précité, il est autorisé des *extensions* à usage de bureau dans la limite de 10% de *SDP* de bureau existante et de 200 m².
- Ces règles ne s'appliquent pas à l'îlot délimité par la place Georges Besse, la rue du Vieux Pont de Sèvres, le cours de l'Ile Seguin, jusqu'au quai Georges Gorse.

(4) Condition : compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché.

(5) Condition : prévoir une intégration paysagère et/ou urbaine.

(6) Condition : être liée aux énergies renouvelables et/ou de récupération (EnR&R) ou aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou aux installations qui leur sont nécessaires.

(7) Condition : être liée aux activités des plateformes de logistique, notamment des matériaux liés aux activités du bâtiment et des travaux publics (BTP).

(8) Condition : être nécessaires et indispensables aux *constructions*, installations et aménagements autorisés.

(9) Condition : être liée aux activités existantes du sous-secteur U2-D-1.

(10) Condition : stationnement au sein d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Au sein du périmètre de la ZAC Seguin Rives de Seine, la condition suivante s'applique : respecter les possibilités maximales d'occupation du sol définies dans le chapitre 10 du présent règlement partie 8- **Schéma délimitant les îlots de la ZAC Seguin Rives de Seine – Possibilités maximales d'occupation du sol pour chaque îlot (en m² de SDP).**

Au sein du périmètre de la ZAC centre-ville de Boulogne-Billancourt, la condition suivante s'applique : respecter les possibilités maximales d'occupation du sol définies dans le chapitre 10 du présent règlement partie 9- **Possibilités maximales d'occupation du sol (en m² de sdp) pour la ZAC Centre-ville de Boulogne-Billancourt.**

Dans tous les cas, les *constructions* ou aménagements doivent se conformer aux prescriptions et exigences liées aux servitudes d'utilité publique les impactant.

2.2. Zone naturelle

Les *constructions existantes* dont la destination n'est pas autorisée peuvent faire l'objet de travaux de *réhabilitation*, à l'exclusion de toute création de *surface de plancher*.

Les usages et affectations des sols existants non autorisés, ainsi que les activités existantes non-autorisées peuvent faire l'objet de travaux de *réhabilitation*, et mise aux normes.

Les *constructions existantes* dont la destination est soumise à condition(s) et/ou limitation(s) peuvent faire l'objet de travaux de *réhabilitation*, ou d'*extension* dans le respect des conditions et limitations définies dans les tableaux ci-après.

Les usages et affectations des sols existants soumis à condition(s) et/ou limitation(s) peuvent faire l'objet de travaux de *réhabilitation* et mise aux normes, et de nouveaux aménagements dans le respect des conditions et limitations définies dans les tableaux ci-après.

Les activités existantes soumises à condition(s) et/ou limitation(s) peuvent faire l'objet de travaux de *réhabilitation* et mise aux normes, et de nouvelles installations dans le respect des conditions et limitations définies dans les tableaux ci-après.

Les nouvelles *constructions*, les *extensions*, les changements de destination des *constructions existantes*, les nouveaux usages et affectations des sols, ainsi que les nouvelles activités et installations sont autorisés, interdits ou soumis à conditions et à limitations en référence aux tableaux ci-après.

Dispositions spécifiques à Meudon et à Vanves

En plus des arrêtés préfectoraux valant plans de prévention des risques naturels et plans de prévention des risques mouvements de terrain s'appliquant à ces deux communes, des périmètres d'aléas relatifs aux anciennes carrières sont identifiés sur des cartes annexées au PLUi (*annexe 5.2.22 – Porter à connaissance anciennes carrières pour les communes de Meudon et de Vanves*).

Au sein de ces périmètres, les interdictions, conditions et limitations suivantes s'appliquent.

Toute occupation ou utilisation du sol, en particulier tout projet de *construction*, doit faire l'objet de dispositions constructives visant à garantir sa stabilité vis à vis des mouvements de *terrain*. Les projets pourront être autorisés après avis et sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales qui seraient émises par l'Inspection Générale des Carrières.

Dans toutes les zones d'aléas identifiées, les puisards ou les puits d'infiltration dans sont interdits.

Sous réserve que le pétitionnaire mette en œuvre les mesures nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sol (comblement ou traitement des anciennes carrières, adaptation des fondations...), à partir de la réalisation d'études géotechniques, sont autorisés :

- En zones d'aléa très fort :
 - A Meudon, les *constructions* nouvelles sont interdites, à l'exception de *reconstruction* à l'identique sous réserve de l'accord et du respect des prescriptions de l'IGC.
 - A Vanves, les seules *constructions* nouvelles et *extensions* dont la destination figure parmi les destinations autorisées dans la zone ou le secteur, dès lors qu'elles sont situées à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) ou d'un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).
- Dans les zones d'aléa fort à faible : les *constructions* nouvelles et *extensions* dont la destination figure parmi les destinations autorisées dans la zone ou le secteur.
- Dans toutes les zones d'aléa :
 - Les travaux nécessaires au fonctionnement des services publics et les travaux d'aménagement permettant de réduire l'exposition au risque,
 - La *reconstruction* à l'identique est autorisée, sous réserve d'un avis favorable, le cas échéant assorti de prescriptions, de l'inspection Générale des Carrières.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

- Il est rappelé que :
 - o Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique ;
 - o Le pétitionnaire doit se reporter aux recommandations qui sont associées au porter à connaissance : « recommandations en matière d'urbanisme et fiche relative aux modalités de mise en œuvre des études et travaux » présentes au sein du tome 5 « Annexes » du dossier de PLUi.

2.2.1. Destination des constructions

■ Destination autorisée ✗ Destination interdite ⚠ Destination autorisée avec limitations/conditions
Se reporter à l'indice précisé à l'article 2.2.4.

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	N	Np	Ns
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-	-	-
	Exploitation forestière	-	-	-
Habitation	Logement	⚠ ¹⁻³⁻⁴	⚠ ¹⁻³⁻⁴	✗
	Hébergement	⚠ ¹⁻³⁻⁴	⚠ ¹⁻³⁻⁴	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	⚠ ³⁻⁴	⚠ ³⁻⁴	✗
	Restauration	⚠ ³⁻⁴	⚠ ³⁻⁴	⚠ ³⁻⁴
	Commerce de gros	✗	✗	✗
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	⚠ ³⁻⁴	⚠ ³⁻⁴	✗
	Hôtels	✗	✗	✗
	Autres hébergements touristiques	✗	✗	✗
	Cinéma	✗	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	⚠ ²	⚠ ²	⚠ ²
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	⚠ ⁶	⚠ ⁶	⚠ ⁶
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	⚠ ²	⚠ ²	⚠ ²
	Salles d'art et de spectacle	✗	⚠ ²	⚠ ²
	Équipements sportifs	⚠ ²	⚠ ²	⚠ ²
	Lieux de culte	✗	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	⚠ ²	⚠ ²	⚠ ²
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗	✗
	Entrepôt	✗	✗	✗
	Bureau	✗	⚠ ³	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗	✗

2.2.2. Usages et affectation des sols

Affectation autorisée

✗

Affectation interdite

⚠

Affectation autorisée avec limitations/conditions
Se reporter à l'indice précisé à l'article 2.2.4.

	N	Np	Ns
Travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la gestion des risques, à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux, à la voirie ou aux transports dont l'activité portuaire	⚠ ⁴	⚠ ⁴	⚠ ⁴
Aménagements et équipements légers liés à la sécurisation, à la valorisation des sites et à l'accueil du public	⚠ ⁴⁻⁵	⚠ ⁴⁻⁵	⚠ ⁴⁻⁵
Aménagements et équipements liés : - à la baignade en eaux vives - au transport fluvial de passagers - à la présence de péniches	✗	-	-
Affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions, aménagements et installations autorisés	⚠ ⁸	⚠ ⁸	⚠ ⁸
Autres	✗	✗	✗

2.2.3. Nature des activités

48

■ Activité autorisée	✗ Activité interdite	⚠ Activité autorisée avec limitations/conditions Se reporter à l'indice précisé à l'article 2.2.4.		
		N	Np	Ns
ICPE	Autorisation	⚠ ⁶⁻⁷	⚠ ⁶⁻⁷	⚠ ⁶⁻⁷
	Enregistrement	⚠ ⁶	⚠ ⁶	⚠ ⁶
	Déclaration	⚠ ⁶	⚠ ⁶	⚠ ⁶

2.2.4. Limitations et conditions

(1) Limité aux seules *extensions* et *annexes* des *constructions existantes* à destination d'habitation :

- Le total cumulé de la *surface de plancher* des *extensions* des habitations et des *annexes* à construire est limitée à 30% de la *surface de plancher* de la *construction* d'habitation principale, sans excéder 60 m² de *surface de plancher*.
- L'implantation des *extensions* et *annexes* doit s'inscrire dans un périmètre de 15 mètres maximum depuis la *construction* principale existante à destination d'habitation.

Condition : ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière et la qualité paysagère du site.

(2) Limité aux seules *constructions* et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics existants à la date d'approbation du PLUi.

Conditions :

- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du *terrain*.

(3) Limité au seul changement de destination d'une *construction existante* et identifié au document graphique.

Condition : ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière et la qualité paysagère du site.

(4) Conditions :

- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le *terrain* du projet.

Limité à 49 emplacements pour les aires de stationnement ouvertes au public.

(5) Conditions : conserver les qualités d'infiltration des sols et limiter l'abattage d'*arbres*.

(6) Conditions :

- Ne présenter aucun risque d'atteinte à la sauvegarde des espaces naturels,
- D'une compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché,
- Prévoir une intégration paysagère.

(7) Condition : être liée aux énergies renouvelables ou de récupération (EnRR) ou aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou aux installations qui leur sont nécessaires.

(8) Condition : être nécessaires et indispensables aux *constructions*, installations et aménagements autorisés.

Dans tous les cas, les *constructions* ou aménagements doivent se conformer aux prescriptions et exigences liées aux servitudes d'utilité publique les impactant.

2.3. Autres périmètres et secteurs particuliers

2.3.1. Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

Des périmètres d'attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L. 151-41, 5°, du code de l'urbanisme sont délimités sur le plan **n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers**.

Au sein de ces périmètres :

- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'*extension* limitée des *constructions existantes* sont autorisés,
- PAPAG n°1 : les *constructions* et installations supérieures à 200 m² d'*emprise au sol* et 400 m² de *surface de plancher* sont interdites,
- PAPAG n°2 : les *constructions* et installations supérieures à 50 m² d'*emprise au sol* et 100 m² de *surface de plancher* sont interdites.
- PAPAG n°3 : les *constructions* et installations supérieures à 50 m² d'*emprise au sol* et 100 m² de *surface de plancher* sont interdites.

Les périmètres d'attente de projet d'aménagement global cessent de produire leurs effets à compter de 5 années consécutives suivant la date d'approbation du plan local d'urbanisme intercommunal.

2.3.2. Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sont délimités au sein de la zone naturelle et figurent au document graphique **n°4.1 Plan général** :

- STECAL n°1 : sont exclusivement autorisés les *constructions*, installations et aménagements à destination d'équipements sportifs.
- STECAL n°2 : sont exclusivement autorisés les *constructions*, installations et aménagements à destination d'exploitation agricole, des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'équipements sportifs et d'activité de service avec accueil d'une clientèle.
- STECAL n°3 : sont exclusivement autorisés les *constructions*, installations et aménagements à destination d'équipements sportifs et d'activité de service avec accueil d'une clientèle.
- STECAL n°4 : sont exclusivement autorisés les *constructions*, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de *restauration*.
- STECAL n°5 : sont exclusivement autorisés les *constructions*, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- STECAL n°6 : sont exclusivement autorisés les *constructions*, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- STECAL n°7 : sont exclusivement autorisés les *constructions*, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de *restauration*.
- STECAL n°8 : sont exclusivement autorisés les *constructions*, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

3. Morphologie et implantation des constructions

Zone U1 Centralités

La zone **U1** correspond aux différentes zones de centralités, qui se caractérisent notamment par une intensité importante et une grande mixité des fonctions. Elle est composée de huit secteurs :

- **U1-A** correspondant aux secteurs de centralité de **Boulogne-Billancourt**. Il se compose de trois sous-secteurs :
 - **U1-A-1** correspondant à la centralité historique de **Boulogne-Billancourt** autour notamment du Boulevard Jean-Jaurès. Ce sous-secteur intègre deux sous-sous-secteurs spécifiques :
 - **U1-A-1a** correspondant à l'îlot V au nord de la ZAC Seguin Rives-de-Seine,
 - **U1-A-1b** correspondant à l'îlot M à l'est de la ZAC Seguin Rives-de-Seine.
 - **U1-A-2** correspondant à la centralité située sur la partie nord du Trapèze.
 - **U1-A-3** correspondant à la ZAC Centre-Ville.
- **U1-B** correspondant aux secteurs d'animation et d'intensification par rapport à l'existant, autour des gares de **Chaville**.
- **U1-C** correspondant aux secteurs de centralité d'**Issy-les-Moulineaux**. Il se compose de deux sous-secteurs :
 - **U1-C-1**, centre urbain animé se déployant le long de l'axe historique Paris-Meudon et comprenant le centre historique, du secteur Corentin Celton à Mairie d'Issy ainsi que la partie ouest de la ZAC Leon Blum et jusqu'à Meudon. Il intègre également une partie des secteurs ayant fait l'objet d'opérations de renouvellement urbain d'envergure.
 - **U1-C-2** correspond à la partie centrale de la ZAC Léon Blum et à une partie des secteurs ayant fait l'objet d'opérations de renouvellement urbain d'envergure.
- **U1-D** correspondant aux secteurs de centralité de **Marnes-la-Coquette**. Il comprend le cœur du village, autour de la Mairie et de l'église, le long de la rue de la porte Blanche et de l'allée de Villeneuve l'Etang ainsi que le secteur au carrefour des rues de Versailles, Yves Cariou et Georges et Xavier Schlumberger.
- **U1-E** correspondant aux principaux secteurs de centralité de **Meudon**. Il comprend particulièrement les secteurs animés de la rue de la République, de Bellevue et de la gare Val Fleury, ainsi que le secteur de Meudon-sur-Seine.
- **U1-F** correspondant au secteur de centralité intercommunale située le long de la RD 910 à **Sèvres** et **Chaville**. Il intègre le centre-ville de Sèvres dans la diversité de ses tissus urbains et des fonctions urbaines avec une densité importante, ainsi que la partie ouest de l'avenue Roger Salengro à Chaville en direction de Viroflay. Il comprend deux sous-secteurs spécifiques :
 - **U1-F-1** correspondant au secteur mixte près des berges de Seine à Sèvres et au centre-ville de Chaville qui accueille une pluralité de fonctions et une animation nécessaire à l'attractivité du centre-ville.
 - **U1-F-2** correspondant à une partie du projet concernant le centre-ville de Sèvres.
- **U1-G** correspondant aux secteurs de centralité de **Vanves**. Il se compose de deux sous-secteurs :
 - **U1-G-1**, centre historique de Vanves autour de la Place de la République et l'église Saint-Rémy,
 - **U1-G-2**, autres espaces de centralité correspondant aux abords des axes structurants (axe nord-sud et axe est-ouest) et aux abords de la gare Vanves-Malakoff.
- **U1-H** correspondant aux secteurs de centralité de **Ville-d'Avray**. Il se compose de deux sous-secteurs :
 - **U1-H-1**, centre-ville principalement structuré autour de la rue de Saint-Cloud, une petite partie de la rue de Sèvres, de la rue Grange Fontenelle et de la rue de Versailles.

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U1

- **U1-H-2** correspondant à une petite partie de l'avenue Thierry et à une partie de la rue de Versailles.

3.1. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

3.1.1. Champ d'application :

- a. Sous réserve du règlement de voirie et de l'accord du gestionnaire de voirie pour les saillies sur espace public, ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation à l'alignement :
- 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, en cas de travaux sur des constructions existantes, dans la limite de 0,40 mètre d'épaisseur,
 - Les traitements en creux en rez-de-chaussée au droit des accès sur une profondeur de 1 mètre,
 - Les renforcements de loggias ou autres, à partir d'une hauteur de 3,5 mètres et du R+1,
 - Les saillies des façades des commerces sur trottoir sont autorisées en rez-de-chaussée et dans une limite de 0,20 mètre d'épaisseur.
 - **Sur les emprises publiques et voies de largeur inférieure à 12 mètres :**
 - o Les marquises et les stores-bannes, dans une limite de 0,80 mètre,
 - o Les éléments de modénature, dans une limite de 0,40 mètre, à partir d'une hauteur de 3,50 mètres et R+1,
 - o Les balcons et oriel, dans une limite de 0,60 m, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres et du R+2. La proportion des oriel devant être inférieure ou égale à 20% de la surface de la façade,
 - o En cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs de protection solaire dans la limite de 0,40 mètre et à partir d'une hauteur de 5,50 mètres.
 - **Sur les emprises publiques et voies de largeur supérieure ou égale à 12 mètres et inférieure à 20 mètres :**
 - o Les marquises et les stores-bannes, dans une limite de 1,20 mètre,
 - o Les éléments de modénature, dans une limite de 0,60 mètre, à partir d'une hauteur de 3,5 m et du R+1,
 - o Les balcons et oriel, dans une limite de 0,80 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres et du R+2. La proportion des oriel devant être inférieure ou égale à 20% de la surface de la façade,
 - o En cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs de protection solaire dans la limite de 0,80 mètre et à partir d'une hauteur de 5,50 mètres.
 - **Sur les emprises publiques et voies de largeur supérieure ou égale à 20 mètres :**
 - o Les marquises et les stores-bannes, dans une limite de 1,80 mètre,
 - o Les éléments de modénature, dans une limite de 0,80 mètre, à partir d'une hauteur de 3,50 m et du R+1,
 - o Les balcons et oriel, dans une limite de 1,20 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 m et du R+2. La proportion des oriel devant être inférieure ou égale à 20% de la surface de la façade,
 - o En cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs de protection solaire dans la limite de 1,20 mètre et à partir d'une hauteur de 5,50 mètres.
- 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 oriel 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,

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U1

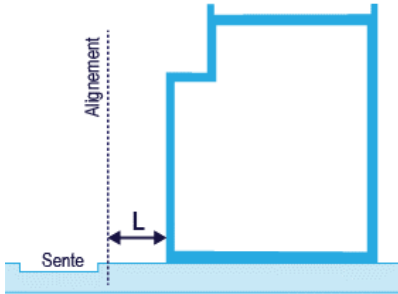
Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

- 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.
- c. En cas de présence d'un *alignement d'arbres* repéré au **plan 4.3 Protections**, la préservation des *arbres* prévaut sur les dispositifs non pris en compte pour l'application des règles d'implantation.
- d. 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*,

3.1.2. Règle générale :

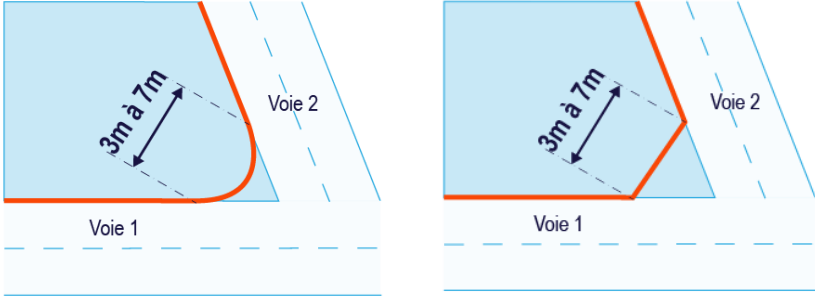
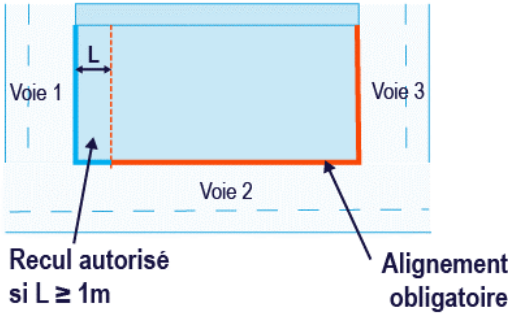
Sauf disposition particulière dans la règle graphique, notamment les *marges de recul* ou obligation d'*alignement* indiqués sur le plan 4.2 des prescriptions et périmètres particuliers, les *constructions* doivent s'implanter en respectant les règles suivantes par rapport aux *emprises publiques* et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

55

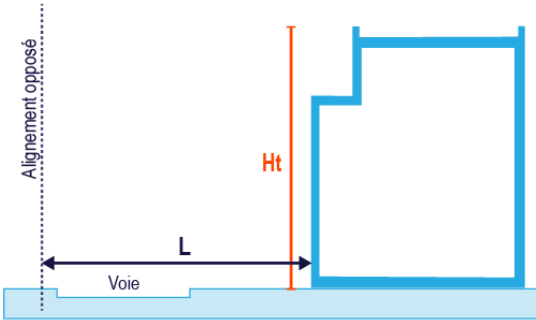
Secteur	Règles applicables
Zone U1	▪ L'implantation des <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, n'est pas réglementée. ▪ <u>Implantation vis-à-vis des sentes piétonnes</u> : à l'exception du sous-secteur U1-F-2, les <i>constructions</i> doivent être implantées 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 réglementée.
Secteurs	▪ Pour les <i>constructions</i> qui s'implantent à l'<i>alignement</i>, des <i>reculs</i> de parties de <i>façade</i>, en longueur ou en <i>hauteur</i>, sont autorisés, depuis l'<i>alignement</i>.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C-2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U1
 Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

U1-B U1-C U1-D U1-E U1-F U1-G U1-H	- En cas d'implantation à l'<i>alignement</i> de deux voies ouvertes à la circulation automobile, un nouvel <i>alignement</i> 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 <i>alignement</i> peut également être matérialisé par un arc de cercle de dimension équivalente.  - Le nouvel <i>alignement</i> peut également être matérialisé par un arc de cercle de dimension équivalente. Cette disposition n'est pas applicable dans le sous-secteur U1-H-2. - La réalisation de porches d'au moins 5 mètres de <i>hauteur</i> est autorisée, lorsqu'ils permettent une continuité visuelle vers le cœur d'ilot ou à travers le <i>terrain</i>.
Secteur U1-B	- Les <i>constructions</i> doivent être implantées à l'<i>alignement</i>. - En cas d'Espace écologique et/ou paysager protégé situé en bordure de <i>voie</i>, un <i>alignement</i> nouveau à prendre en compte pour l'application des règles d'implantation par rapport aux <i>emprises publiques</i> et <i>voies</i>, débutera après l'Espace écologique et/ou paysager protégé. - Dans le cas d'un <i>terrain</i> situé à l'angle de trois <i>voies</i>, un <i>recul</i> supérieur ou égal à 1 mètre peut être accepté depuis l'une de ces <i>voies</i>, dès lors qu'il ne crée pas de <i>pignon</i>.  - Dans le cas où les <i>constructions</i> voisines, existantes sur le <i>terrain</i>, ou contiguës de la <i>construction</i> projetée, ne respectent pas les <i>règles générales</i> d'implantation, la nouvelle <i>construction</i> peut s'adosser à la <i>construction</i>.
Secteur U1-C	L'implantation des <i>constructions</i> par rapport aux <i>emprises publiques</i> est définie au chapitre 10.7 du règlement (cahier des références aux voiries) ou par une <i>marque de recul</i> matérialisée sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers. Néanmoins, en l'absence d'indication au chapitre 10.7 du règlement ou sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers, aucune <i>construction</i> n'est autorisée à moins de 5 m de l'axe de l'<i>emprise publique</i> ou de la <i>voie</i>, existante ou future si un élargissement est prévu.

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U1
Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

	▪ Au moins 50% des surfaces de <i>marges de recul</i>, en dehors des accès piétons et véhicules, doivent être traitées en espace végétalisé. ▪ Toutefois dans un objectif d'harmonisation des <i>façades</i>, dans le cas où les <i>constructions</i> voisines existantes sur le <i>terrain</i>, ou contigües de la <i>construction</i> projetée ne respectent pas les <i>règles générales</i> d'implantation, des implantations en tout ou partie, à l'identique de celles des <i>constructions</i> voisines, peuvent être autorisées. ▪ Par ailleurs, pour permettre d'améliorer la qualité architecturale, les <i>reculs</i> partiels de la <i>façade</i> en longueur et/ou en <i>hauteur</i> par rapport au plan vertical de l'<i>alignement</i>, peuvent être autorisés. ▪ Les <i>façades</i> peuvent intégrer un décrochement ponctuel pour l'entreposage des déchets en attente de collecte.
Secteur U1-D	▪ Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter à l'<i>alignement</i> ou en <i>recul</i>. ▪ Le <i>recul</i> par rapport à l'<i>alignement</i> opposé, doit être supérieur ou égal à la <i>hauteur</i> totale de la <i>construction</i> soit $L \geq Ht$. 
Secteur U1-E	▪ Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter à l'<i>alignement</i> ou en <i>recul</i>. ▪ En cas de <i>recul</i>, celui-ci doit être supérieur ou égal à la moitié de la <i>hauteur</i> totale de la <i>construction</i> soit $L \geq Ht/2$, sans être inférieur à 2,5 mètres. <u>Implantation des constructions par rapport aux sentes piétonnes :</u> ▪ Les <i>constructions annexes</i> sont autorisées en limite de <i>sente</i> piétonne à condition de s'adosser à un mur de <i>clôture</i> existant à l'<i>alignement</i> de ladite <i>sente</i> sans dépasser 2 mètres et la <i>hauteur</i> de ce mur.
Secteur U1-F	▪ <u>En cas d'Espace écologique et/ou paysager protégé situé en bordure de voie, un alignement nouveau à prendre en compte pour l'application des règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et voies, débutera après l'Espace écologique et/ou paysager protégé.</u> ▪ Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter à l'<i>alignement</i> ou en <i>recul</i>. ▪ En cas de <i>recul</i>, celui-ci ne peut être inférieur à 4 mètres. ▪ Lorsque 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 en <i>recul</i> de 4 mètres minimum. ▪ En cas de <i>recul</i>, celui-ci ne doit pas créer de <i>mur pignon</i>. ▪ Dans le sous-secteur U1-F-2, l'implantation des constructions n'est pas réglementée.

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U1
Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

Secteur U1-G	- Les <i>constructions</i> doivent être implantées à l'<i>alignement</i>. Cette obligation s'impose au moins sur une <i>hauteur</i> de 12 m dans le secteur U1-G-1 et 15 mètres dans le secteur U1-G-2. - L'<i>alignement</i> 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 <i>voies</i>, est implanté à l'<i>alignement</i>. Pour les <i>constructions</i> ou parties de <i>construction</i> implantées en <i>recul</i>, le <i>recul</i> est libre. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'un <i>alignement</i> identifié sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers. - Lorsqu'un <i>mur de soutènement</i> d'une <i>hauteur</i> supérieure ou égale à 2 mètres est présent au droit du <i>terrain</i>, les <i>constructions</i> peuvent être implantées en tout ou partie soit à l'<i>alignement</i>, soit avec un <i>recul</i> supérieur ou égal à 1 mètre.
Secteur U1-H	- Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter à l'<i>alignement</i> ou en <i>recul</i>. - En cas de <i>recul</i>, celui-ci doit être supérieur ou égal à 4 mètres. - Les <i>constructions</i> doivent être implantées à l'<i>alignement</i> le long des <i>voies</i> suivantes : rue de Saint-Cloud, rue de Sèvres et le long des linéaires commerciaux repérés sur le document graphique n°4.1 Plan général. - En cas de <i>recul</i> des <i>constructions</i>, la continuité bâtie de l'<i>alignement</i> doit être assurée par l'implantation d'un <i>mur bahut</i> d'une <i>hauteur</i> maximum de 1 mètre, éventuellement surmonté d'un système à <i>claire-voie</i>. - Les nouvelles <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>recul</i> supérieur ou égal à 10 mètres le long de l'emprise du mail Alphonse Lemerre. Pour le site n°1 identifié par l'OAP centre-ville, l'<i>alignement</i> pourra être partiel en cas de prolongement de l'espace public de façon à augmenter le linéaire de vitrines commerciales et de services. Toutefois, les <i>constructions</i> en rez-de-chaussée devront assurer un <i>alignement</i> sur au moins 20% du linéaire de l'interface du <i>terrain</i> avec l'<i>emprise publique</i>. Aucun <i>recul</i> minimum, ni implantation d'un <i>mur bahut</i> pour assurer la continuité du bâti n'est exigé. Schéma indicatif
Sous-secteur U1-A-1	<u>Implantation par rapport aux <i>emprises publiques</i> et aux <i>voies</i> :</u> - Les nouvelles <i>constructions</i> doivent être implantées selon le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers, soit à l'<i>alignement</i>, soit en <i>recul</i>, s'il existe une <i>marge de recul</i>. Aucun ouvrage souterrain en débordement par rapport à cette implantation obligatoire n'est autorisé, à l'exception des réseaux. Dans le sous-sous-secteur U1-A-1a : des <i>reculs</i> ponctuels par rapport à l'<i>alignement</i> sont autorisés. En cas de <i>recul</i>, celui-ci peut varier mais ne peut pas

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U1
 Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

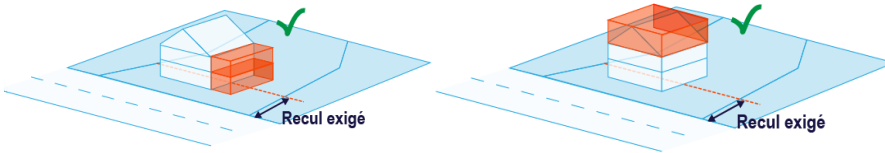
	excéder une profondeur de 6 mètres à compter de l'<i>alignement</i> au nu de la <i>construction</i> voisine contiguë. ▪ Dans le sous-sous-secteur U1-A-1b : les <i>constructions</i> peuvent être implantées à l'<i>alignement</i> ou en <i>recul</i> le long de la rue Heinrich. En cas de <i>recul</i>, celui-ci peut varier mais ne peut excéder une profondeur de 5 mètres à compter de l'<i>alignement</i> et devra s'étendre sur une longueur supérieure ou égale à 20 mètres. ▪ La proportion des oriels mentionnés ci-dessus est limitée à 20 % de la surface de la <i>façade</i> comptée depuis le plancher bas du premier étage jusqu'à la <i>hauteur de façade</i> définie à l'article relatif aux <i>hauteurs</i> maximales de <i>constructions</i>, la <i>façade</i> étant considérée sur tout son linéaire, les oriels autorisés pouvant être répartis tout au long de celui-ci. En cas de <i>terrain d'angle</i>, cette proportion s'applique sur le cumul des longueurs de <i>façades</i> concernées. <u>Réalisations de porches</u> ▪ Les porches sont autorisés. Ils doivent préserver une continuité visuelle depuis l'<i>alignement</i> à travers le <i>terrain</i> et être clos par une grille implantée à l'<i>alignement</i>, soit toute <i>hauteur</i> soit d'une <i>hauteur</i> minimale de 3 mètres.
Sous-secteur U1-A-2	<u>Implantation des constructions le long des emprises publiques et voies :</u> ▪ Les nouvelles <i>constructions</i> peuvent s'implanter soit à l'<i>alignement</i>, soit le long d'une <i>marge de recul</i> ou d'une zone non aedificandi s'il en existe une, soit en <i>recul</i> de ces limites. ▪ Toutefois, le long des <i>voies</i> publiques une implantation des <i>façades</i> à l'<i>alignement</i> selon le document graphique n°4.1 Plan général peut être imposée sur une part significative du linéaire de <i>façade</i>, cette disposition ayant pour objectif de maintenir une continuité avec le tissu existant et de donner forme aux espaces publics. <u>Règles complémentaires :</u> ▪ Lorsque le linéaire d'une <i>façade</i> donnant sur les <i>voies</i> publiques est supérieur à 50 mètres, une ou plusieurs <i>baies</i> au rez-de-chaussée sur toute la profondeur de la <i>construction</i>, 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 <i>constructions</i>. ▪ Pour la valorisation du paysage urbain, le long des <i>voies</i> privées et des <i>emprises publiques</i>, un <i>recul</i> des <i>constructions</i> d'au moins 3 mètres est admis. ▪ Lorsqu'il s'agit de préserver l'unité du paysage urbain, et lorsqu'il existe une <i>construction existante</i> contiguë dont l'implantation est en <i>recul</i> par rapport à l'implantation exigée dans les <i>règles générales</i>, les nouvelles <i>constructions</i> doivent se raccorder en s'implantant au nu de la <i>construction existante</i> sur le <i>terrain</i> contigu, sur une longueur de <i>façade</i> comprise entre 3 m et 6 m.

Sous-secteur U1-A-3	▪ Sans préjudice des règles de <i>hauteur</i> relatives, le nu des <i>façades</i> des <i>constructions</i> peut être implanté en tout ou partie à l'<i>alignement</i> actuel ou projeté tel qu'il est repéré au cahier des plans de masse. ▪ Au cas où figure au dit secteur de plan-masse une <i>marge de recul</i> en bordure des <i>voies</i>, la limite de cette marge est substituée à l'<i>alignement</i>. ▪ L'implantation du nu des <i>façades</i> sur l'<i>alignement</i> ou sur la <i>marge de recul</i> est obligatoire lorsque figure au plan-masse une délimitation de front bâti imposé. ▪ Les <i>encorbellements</i> au-dessus de la <i>marge de recul</i> sont autorisés dans les conditions définies à l'article relatif aux <i>Saillies</i> et traitements en creux par rapport à la limite d'implantation, ci-dessous. <u>Saillies et traitements en creux par rapport à la limite d'implantation</u> ▪ Les <i>saillies</i> de l'<i>alignement</i> sont interdites sur le boulevard Jean-Jaurès. ▪ Les <i>balcons</i>, oriels et <i>saillies</i> de <i>toitures</i> ne dépassant pas 0,80 mètre ne peuvent être établis que sur les <i>voies</i> publiques d'une largeur supérieure à 8 mètres hormis sur le boulevard Jean-Jaurès où ils sont interdits. Ils doivent être placés à 4,30 mètres au moins au-dessus du sol, à moins qu'il n'existe devant la <i>façade</i> un trottoir de 1,50 mètre de largeur au moins, auquel cas la <i>hauteur</i> de 4,30 mètres peut être réduite jusqu'au minimum de 3,30 mètres. ▪ Dans la zone de traitement architectural repérée au cahier des plans de masse, les <i>constructions</i> sur arcades sont autorisées en emprise sur les <i>voies</i> adjacentes privées ou publiques sous réserve, pour ces dernières, de déclassement du volume nécessaire. De même, l'édification de <i>constructions</i> sur porches enjambant des <i>voies</i> publiques ou privées est autorisée dans les zones repérées au document graphique. ▪ Les <i>constructions</i> en sous-sol sont autorisées sans condition particulière y compris dans les <i>marges de recul</i> par rapport aux <i>alignements</i> existants ou projetés, de même que les ouvrages en superstructure destinés à leur accès et à leur fonctionnement.
--	---

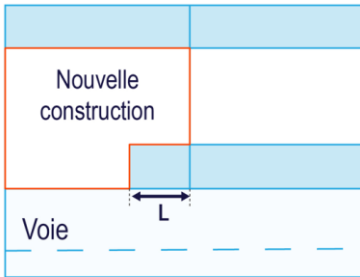
3.1.3. Règles particulières :

Secteur	Règle de <i>césure</i>
Sous-secteurs U1-A-1 U1-A-2	A l'exception des sous-sous-secteurs U1-A-1a et U1-A-1b : ▪ Pour la valorisation du paysage urbain et lorsque soit le <i>terrain</i> comporte un <i>Espace écologique et/ou paysager protégé</i>, soit la <i>façade</i> de la nouvelle <i>construction</i> présente une longueur supérieure ou égale à 30 mètres, au moins une <i>césure</i> sur toute la <i>hauteur</i> et toute la profondeur de la <i>construction</i>, d'au moins 4 mètres de large, doit être créée, cette <i>césure</i> pouvant recevoir des passerelles et des <i>balcons</i>. Dans le sous-secteur U1-A-2, la longueur maximale de la <i>façade</i> est portée à 50 mètres.

3.1.4. Règles alternatives :

Secteur	Cas des travaux sur <i>constructions existantes</i> ne respectant pas les règles d'implantation
Zone U1	Dans le cas de <i>constructions existantes</i>, ne respectant pas les <i>règles générales d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies</i>, sont autorisés pour les parties de <i>construction</i> ne respectant pas les règles d'implantation : - Les travaux qui améliorent l'implantation vis-à-vis des <i>règles générales</i> et ceux sans effet sur le <i>gabarit</i> de la <i>construction existante</i>. - A l'exception du secteur U1-A, les <i>extensions</i> verticales et horizontales avec un <i>recul</i> égal ou supérieur à celui des <i>constructions existantes</i>, sauf pour les parties de <i>constructions</i> situées dans un <i>emplacement réservé</i>,  - Les <i>annexes</i> existantes ne sont pas concernées par les dispositions relatives aux possibilités d'<i>extension</i> verticale ou horizontale. - En dehors des parties de <i>constructions</i> ne respectant pas les règles d'implantation, les <i>règles générales</i> s'appliquent.

61

Secteur	Articulation avec l'environnement existant
Zone U1	À l'exception du sous-secteur U1-A-3 : Lorsqu'il s'agit de préserver l'unité du paysage urbain, et lorsqu'il existe une <i>construction</i> voisine existante et pérenne implantée en <i>limite séparative</i> dont l'implantation est en <i>recul</i> par rapport à l'implantation exigée dans les règles communes, les nouvelles <i>constructions</i> peuvent se raccorder en s'implantant au nu de la <i>construction existante</i> sur le terrain contigu, sur une longueur de <i>façade</i> comprise entre 3 mètres et 6 mètres.  $3m \leq L \leq 6m$ Afin de préserver des plantations existantes, qu'elles soient sur le domaine privé ou sur le domaine public, un <i>recul</i> des nouvelles <i>constructions</i> peut être autorisé.

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U1
Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

Secteur	Autres cas de figure
Zone U1	■ Des implantations alternatives peuvent être autorisées : ○ Dans le cadre de la mise en œuvre de l'OAP thématique continuités écologiques, particulièrement pour préserver des plantations existantes ou assurer les continuités écologiques avec les espaces voisins ; ○ Pour la réouverture de rus enterrés.

3.2. Implantation par rapport aux *limites séparatives*

3.2.1. Champ d'application :

a. Sont admis dans le retrait :

- o Les éléments de modénature, les marquises et les auvents dans la limite de 0,80 mètre de profondeur,
- o Les *débords de toiture* dans la limite de 0,60 mètre de profondeur,
- o Les oriels dans la limite de 0,40 mètre de profondeur,
- o Les perrons, escaliers et emmarchements,
- o Les terrasses et passerelles non couvertes, de moins de 0,60 mètre de *hauteur* par rapport au *terrain* avant travaux,
- o Les *balcons* dans la limite d'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-vues et les garde-corps, sous réserve de ne pas dépasser 1,90 mètre de *hauteur*.

- b. En cas de servitude de cour commune, l'article relatif à l'implantation des *constructions* sur un même *terrain* s'applique, **sauf à Meudon** où en cas de *servitude de cour commune*, la distance entre deux *constructions* situées de part et d'autre d'une cour commune doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

63

3.2.2. Règles générales :

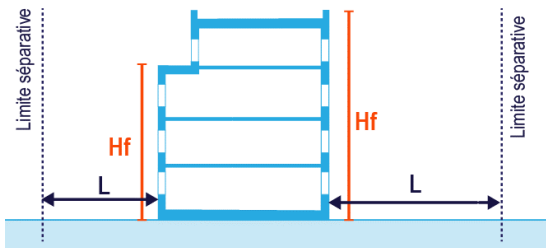
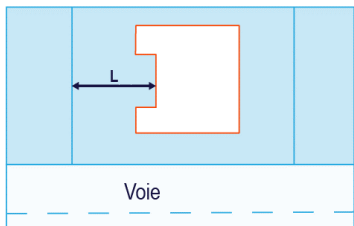
Sauf disposition particulière dans la règle écrite ou graphique, les *constructions* doivent s'implanter en respectant les règles suivantes par rapport aux *limites séparatives* :

Secteur	Règles applicables
Zone U1	▪ Pour les <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception de Boulogne-Billancourt : - o Il n'est pas défini de <i>bande</i> pour l'implantation, - o Les <i>constructions</i> peuvent être implantées en limite ou en <i>retrait</i> des <i>limites séparatives</i>, - o En cas de <i>retrait</i>, celui-ci doit être supérieur ou égal à la moitié de la <i>hauteur</i> de <i>façade</i>, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieur à 1,90 mètre.
Secteur U1-B	<u>Dans une <i>bande</i> de 25 mètres</u> ▪ Les <i>constructions</i> peuvent être implantées sur les <i>limites séparatives</i> latérales ou en <i>retrait</i> de ces dernières. ▪ Les terrasses accessibles sont autorisées à conditions qu'un pare vue de 1.90 m soit posé ou qu'une partie de <i>construction</i>, de type bac à fleurs végétalisé, soient implantés, de façon fixe, avec une <i>hauteur</i> de 0,90 mètre minimum et une largeur

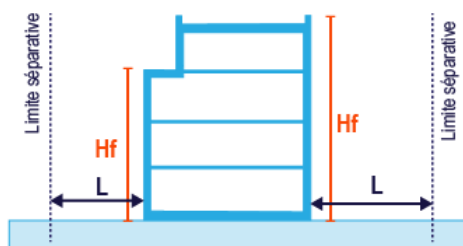
Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U1

Implantation par rapport aux limites séparatives

	de 1,20 mètre minimum par rapport à la limite de propriété afin d'empêcher les vues plongeantes sur les <i>terrains</i> voisins. - Les <i>constructions</i> sont autorisées à s'implanter sur les limites de fond de parcelle dès lors que la <i>hauteur</i> totale de la <i>construction</i> implantée sur cette ou ces limites n'excède pas 4 mètres. <u>Au-delà de la bande de 25 mètres :</u> - Les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>retrait</i> des <i>limites séparatives</i>. <u>Règles de retrait :</u> - En cas de <i>retrait</i> : Façades avec baie : le <i>retrait</i> doit être supérieur ou égal à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> ; soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieur à 6 mètres, Façades sans baie : le <i>retrait</i> doit être supérieur ou égal à la moitié de la <i>hauteur</i> la <i>façade</i>, soit $L \geq (H_f/2)$, sans être inférieur à 3 mètres.
Secteur U1-C	<u>Dans une bande de 20 mètres :</u> - Les <i>constructions</i> peuvent être implantées sur les <i>limites séparatives</i> latérales ou en <i>retrait</i> de ces dernières. <u>Au-delà d'une bande de 20 mètres :</u> - Les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>retrait</i> des <i>limites séparatives</i>. - Les <i>constructions</i> sont cependant autorisées à s'implanter en <i>limite séparative</i>, si leur <i>hauteur</i> à l'égout ne dépasse pas 3,20 mètres, avec une pente de <i>toiture</i> de 45° maximum. <u>Règles de retrait :</u> - En cas de <i>retrait</i> : Façades avec baie : - Le <i>retrait</i>, mesuré perpendiculairement au point le plus près de chaque élément de <i>façade</i>, doit être supérieur ou égal à la <i>hauteur</i> de <i>façade</i> de la <i>construction</i>, moins 3 mètres, soit $L \geq H_f - 3m$, sans être inférieur à 6 mètres, - Le <i>retrait</i>, mesuré au milieu de la <i>façade</i>, doit être supérieur ou égal à la <i>hauteur</i> de <i>façade</i>, moins 3 mètres, soit $L \geq H_f - 3m$, sans être inférieur à 8 mètres.  Façades avec baie : $L \geq H_f - 3m$ et $L \geq 6m$  Façade avec baie : $L \geq H_f - 3m$ et $L_1 \geq 8m$

- **Façades sans baie** : la distance de tout point d'une *façade* ne comportant pas de *baie*, par rapport à la *limite séparative*, doit être supérieure ou égale à la moitié de la *hauteur* de ce point ($L \geq H_f/2$), sans être inférieure à 3 mètres.



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

Règles complémentaires :

En sous-secteurs U1-C-1 et U1-C-2 :

- Lorsque la *construction* est implantée en *limite séparative*, le dernier *niveau* peut néanmoins présenter un *retrait* par rapport à la *limite séparative*, à condition que ce *retrait* soit au moins égal à 6 mètres.

En sous-secteur U1-C-2 :

- Nonobstant les dispositions communes, dans les périmètres de *hauteur* spécifique « RP » et « 50 m » et ceux de la ZAC Leon Blum, identifiés au **document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers** les *constructions* :
 - Peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* en l'absence de *baies*,
 - Doivent s'implanter avec un *retrait* supérieur ou égal à 6 mètres si les *façades* comportent des *baies*,

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ensembles immobiliers uniques dont une partie est constituée de *constructions* à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou des installations qui leur sont nécessaires qui doivent s'implanter avec un *retrait* supérieur ou égal à 3 mètres.

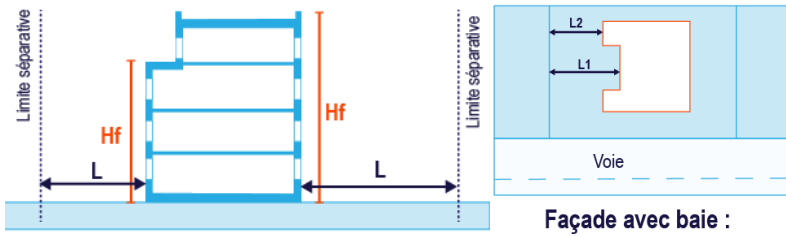
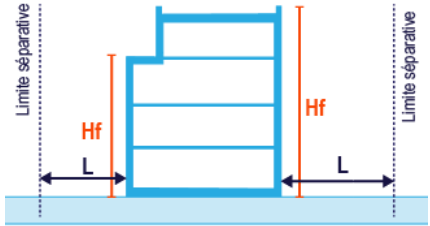
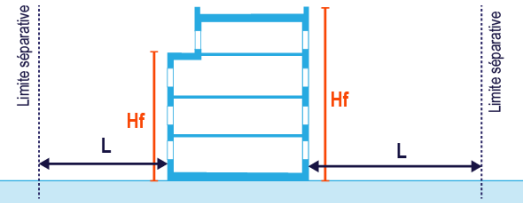
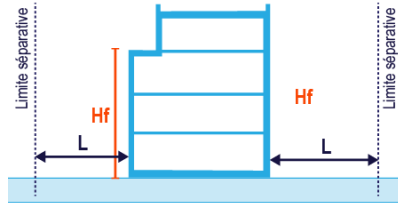
65

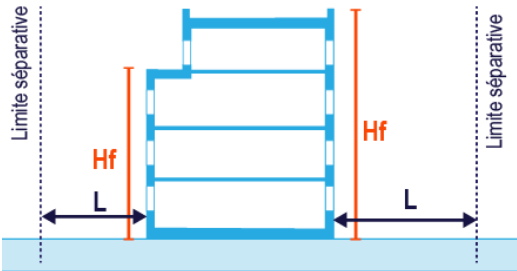
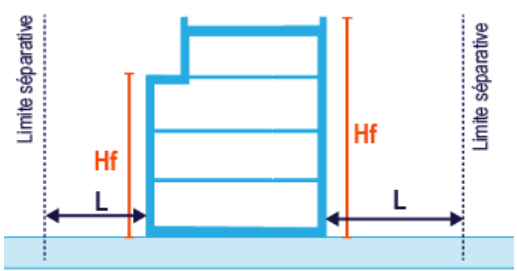
Secteur
U1-D

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

Règles de *retrait* :

- En cas de *retrait* :
 - **Façades avec baie** :
 - le *retrait*, mesuré en tout point d'une *façade* comportant une *baie*, doit être supérieur ou égal aux $\frac{3}{4}$ de la *hauteur* de *façade*, soit $L \geq \frac{3}{4} H_f$, sans être inférieur à 6 mètres,
 - le *retrait*, mesuré au milieu de la *façade* doit être supérieur ou égal à la *hauteur* de *façade*, soit $L \geq H_f$, sans être inférieur à 8 mètres,

	 Façades avec baie : $L1 \geq Hf$ et $L1 \geq 8m$ $L2 \geq 3/4 * Hf$ et $L2 \geq 6m$ ○ Façades sans baie : le <i>retrait</i> doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de façade, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieur à 3 mètres.  Façades sans baie : $L \geq Hf/2$ et $L \geq 3m$
66 Secteur U1-E	<u>Dans une bande de 25 mètres :</u> - Les constructions peuvent être implantées sur les <i>limites séparatives</i> latérales ou en <i>retrait</i>. - Lorsque l'implantation en <i>retrait</i> est imposée notamment par une servitude d'utilité publique, d'urbanisme ou de droit privé, la limite de ce <i>retrait</i> fait office de <i>limite séparative</i> latérale. <u>Au-delà d'une bande de 25 mètres :</u> - Les constructions doivent être implantées en <i>retrait</i> des <i>limites séparatives</i>. - Les constructions sont autorisées à s'implanter en <i>limite séparative</i> : - si elles s'adossent à une <i>construction existante</i> sur le terrain voisin, sans en dépasser les héberges ; - si leur <i>hauteur</i> maximum ne dépasse pas à l'égout 2,60 mètres. Dans ce cas, la pente de <i>toiture</i> doit être inférieure ou égale à un angle de 45°. <u>Règles de retrait</u> En cas de <i>retrait</i> : Façades avec baie : le <i>retrait</i> doit être supérieur ou égal à la hauteur de façade, soit $L \geq Hf$, sans être inférieur à 8 mètres. Façades sans baie : le <i>retrait</i> doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de façade, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieur à 3 mètres.  Façades avec baie : $L \geq Hf$ et $L \geq 8m$  Façades sans baie : $L \geq Hf/2$ et $L \geq 3m$

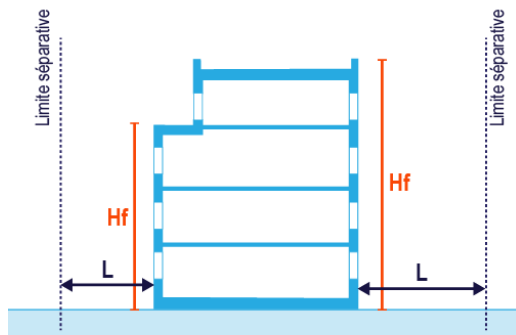
Secteur U1-F	<u>Dans une bande de 20 mètres :</u> - Les <i>constructions</i> peuvent être implantées sur les <i>limites séparatives</i> ou en <i>retrait</i>. - Pour les <i>constructions</i> implantées dans l'ensemble bâti à caractère patrimonial du centre-ville de Sèvres, les <i>constructions</i> implantées le long des linéaires de la Grande Rue, rue de Ville-d'Avray et de la rue des Caves du Roi doivent être implantées sur les <i>limites séparatives</i> latérales sur une profondeur minimale de 14 mètres à compter de l'<i>alignement</i>. <u>Au-delà de la bande :</u> - Les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>retrait</i> des <i>limites séparatives</i>. <u>Dans tous les cas :</u> - Si la <i>limite séparative</i> correspond à une limite avec la zone U3, les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>retrait</i>. <u>Règles de retrait :</u> Façades avec baie : le <i>retrait</i>, doit être supérieur ou égal à la moitié de la <i>hauteur</i> de <i>façade</i>, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieur à 6 mètres, Façades sans baie : le <i>retrait</i> doit être supérieur ou égal à la moitié de la <i>hauteur</i> de <i>façade</i>, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieur à 4 mètres.  Façade avec baie : $L \geq H_f/2$ et $L \geq 6m$  Façade sans baie : $L \geq H_f/2$ et $L \geq 4m$ A Sèvres, en complément des dispositions précédentes : - Les piscines doivent respecter une <i>marge de retrait</i> telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 1,5 mètres de la <i>limite séparative</i>. Dans le sous-secteur U1-F-2, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.
Secteur U1-G	Sous-secteur U1-G-1 : <u>Dans une bande de 20 mètres :</u> - Les <i>constructions</i> doivent être implantées sur les <i>limites séparatives</i> latérales. - Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter sur les <i>limites séparatives</i> de fond ou en <i>retrait</i> de ces dernières. <u>Au-delà d'une bande de 20 mètres :</u> - Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter sur les <i>limites séparatives</i> latérales ou en <i>retrait</i> de ces dernières. - Les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>retrait</i> des <i>limites séparatives</i> de fond. - Toutefois, les <i>constructions</i> peuvent s'implanter en <i>limite séparative</i> de fond à condition de s'adosser à une <i>construction</i> voisine existante et pérenne implantée

en *limite séparative* de fond, et de dimensions égales ou supérieures sur le *terrain* voisin.

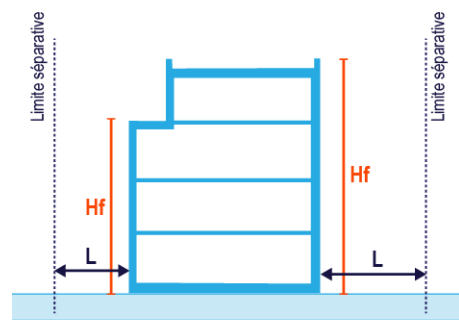
- L'implantation en *limite séparative* est autorisée pour les *constructions annexes*.

Règles de retrait :

- En cas de *retrait* :
 - **Façades avec 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 4 mètres,
 - **Façades sans baie** : le *retrait* doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur de façade*, moins 3 mètres soit $L \geq (H_f/2)-3m$, sans être inférieur à 2 mètres.



Façades avec baies : $L \geq H_f/2$ et $L \geq 4m$



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

Sous-secteur U1-G-2 :

Dans une bande de 30 mètres :

- Les *constructions* doivent être implantées sur les *limites séparatives* latérales.
- Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* de fond ou en *retrait*.

Au-delà d'une bande de 30 mètres :

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

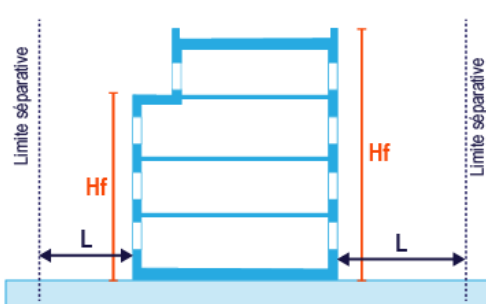
Règles de retrait :

- En cas de *retrait* :
 - **Façades avec 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 6 mètres,

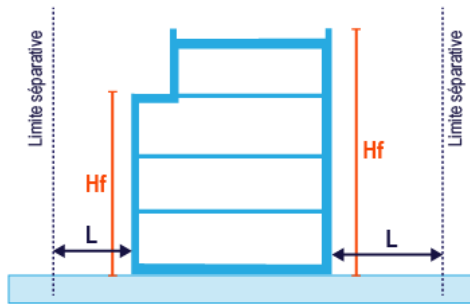
3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U1

Implantation par rapport aux limites séparatives

- **Façades sans baie** : le *retrait* doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur de façade*, moins 3 mètres, soit $L \geq (H_f/2) - 3m$, sans être inférieur à 4 mètres.



Façades avec baie : $L \geq H_f/2$ et $L \geq 6m$



Façades sans baie : $L \geq (H_f/2) - 3m$ et $L \geq 4m$

Au sein du périmètre de *hauteur* spécifique délimité sur le **document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers**, l'implantation n'est pas réglementée.

Dans une *bande* de 20 mètres :

- Les *constructions* doivent être implantées sur les deux *limites séparatives* latérales si la largeur de *terrain sur voie* ou *emprise publique* est inférieure à 12 mètres.
- Les *constructions* doivent être implantées au moins sur une des *limites séparatives* si la largeur de *terrain sur voie* ou *emprise publique* est supérieure ou égale à 12 mètres.

Au-delà d'une *bande* de 20 mètres

- Les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des *limites séparatives*.
- Toutefois, l'implantation en *limite séparative* est autorisée pour les *constructions annexes*.

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 6 mètres,
- **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,
- Pour les *retraits* des *limites séparatives* de fond, les distances minimales de *retrait* sont majorées de 2 mètres.

Pour le site n°1 identifié par l'OAP centre-ville, les *constructions* peuvent s'implanter en *retrait* ou en *limite séparative*. Dans le cas de l'implantation en *limite séparative*, la *hauteur* des *façades* en mitoyenneté est limitée à 6 mètres maximum par rapport au *terrain* avant travaux, sans jamais excéder la cote 118 NGF.

Pour le site n°2 identifié par l'OAP centre-ville, en substitution des règles précédentes, il n'est pas appliqué de *bande*. Les *constructions* doivent être implantées en *retrait* de 3 mètres minimum des *limites séparatives*. Des percées visuelles vers le cœur d'ilot paysagé seront garanties.

Secteur
U1-H

Secteur
U1-A

Champ d'application :

- 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.

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U1

Implantation par rapport aux limites séparatives

70

	○ Cette bande E est portée à 18 mètres uniquement pour les bureaux sur les axes suivants à Boulogne-Billancourt : Route de la Reine, avenue du Général Leclerc, avenue Édouard Vaillant, avenue André Morizet. ○ Cette bande E est portée à 16 mètres pour les <i>constructions</i> à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics, dans le sous-sous-secteur U1-A-1b ○ Cette bande E est portée à 18 mètres, pour les <i>constructions</i> à destination d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire en <u>secteur U1-A-2</u>
Sous-secteur U1-A-1	<u>Dans la bande E :</u> ▪ Les <i>constructions</i> doivent être implantées sur les <i>limites séparatives</i> latérales. ▪ Pour toute partie de <i>façade</i> située en <i>retrait</i> par rapport à une <i>limite séparative</i>, ce <i>retrait</i> doit être supérieur ou égal à la moitié de la <i>hauteur de façade</i>, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieur à 6 mètres pour les <i>façades</i> comportant des <i>baies</i> et de 3,5 mètres sinon. <i>L</i> étant la distance horizontale mesurée perpendiculairement de tout point de cette partie <i>façade</i> à une <i>limite séparative</i>. ▪ Nonobstant les <i>règles générales</i>, les <i>balcons</i> doivent être en <i>retrait</i> d'un minimum de 2 mètres des <i>limites séparatives</i> joignant l'<i>alignement</i>. ▪ Afin d'assurer le traitement architectural du <i>couronnement</i>, les volumes dépassant du <i>gabarit</i> enveloppe doivent observer un <i>retrait</i> des limites d'une longueur supérieure ou égale à 2 mètres, sauf en cas d'adossement à un <i>mur pignon</i> voisin plus élevé. ▪ Les règles générales de <i>retrait</i> ne s'appliquent pas pour les murs aveugles, et pour les <i>baies</i> situées à au moins 6 mètres de la <i>limite séparative</i>, dans le cas des règles particulières et dans les cas suivants : ○ Pour la mise en valeur d'un espace écologique et/ou un espace paysager protégé ; ○ Lorsque les étages situés au-dessus de la <i>hauteur de façade</i> doivent s'implanter en <i>retrait</i> des limites d'au moins 5 mètres afin de préserver l'unité du paysage urbain ; ○ Lorsque les <i>constructions</i> à édifier s'implantent en <i>recul</i> de l'<i>alignement</i> afin de préserver des plantations existantes sur le domaine public ou privé. <u>Au-delà la bande E :</u> ▪ Les <i>constructions</i> ou parties de <i>construction</i> sont autorisées à s'implanter sur les <i>limites séparatives</i> : ○ Sous réserve que leur implantation n'occupe pas une longueur supérieure ou égale à 40 % de chacune des <i>limites séparatives</i> latérales joignant l'<i>alignement</i>, la <i>bande E</i> étant décomptée. ○ Ce ratio de 40% peut être dépassé en cas d'adossement à des <i>constructions voisines implantées en limite séparative</i> existantes pérennes, occupant elles-mêmes un linéaire supérieur ou égal à 40% en <i>limite séparative</i> et ayant une <i>hauteur</i> minimale de 5 mètres. Ce dépassement est limité au linéaire des héberges existantes et dans la limite de la longueur de la <i>limite séparative</i>. <u>Règles de retrait :</u> ▪ Les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>retrait</i> des <i>limites séparatives</i> en fonction des cas de figure suivant :

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U1

Implantation par rapport aux limites séparatives

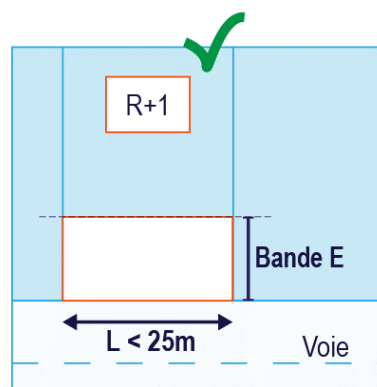
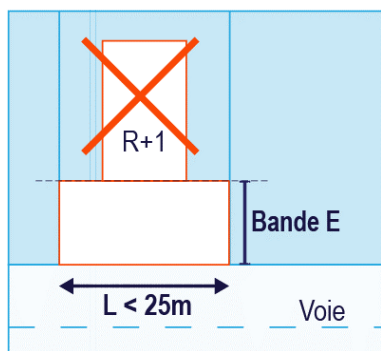
- Pour les parcelles d'une surface inférieure à 2 000 m² : le *retrait* des constructions doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur de façade*, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieur à 6 mètres pour les *façades* comportant des *baies* et de 3,50 mètres pour les *façades* sans *baie*,
- Pour les parcelles d'une surface supérieure à 2 000 m² : le *retrait* des constructions doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur de façade*, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieur à 8 mètres pour les *façades* comportant des *baies* et de 5 mètres pour les *façades* sans *baie*,

Règle particulière de retrait :

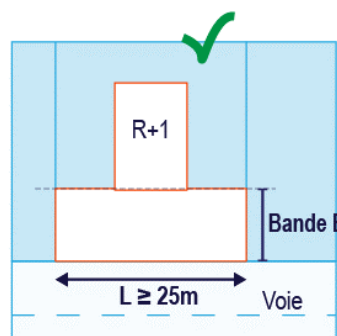
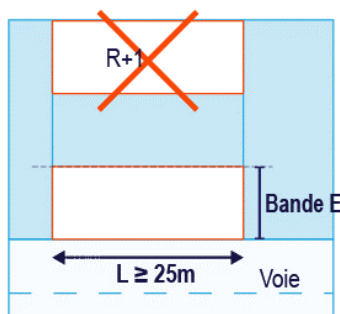
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces distances sont réduites à 6 mètres minimum pour les *façades* comportant des *baies*, et à 3,50 mètres pour les *façades* sans *baie*.

Règles complémentaires :

- Lorsque la longueur sur rue du *terrain*, mesurée parallèlement à l'*alignement*, est inférieure à 25 mètres, toute *construction* comprenant au moins un *niveau* sur rez-de-chaussée, doit être dissociée dans son implantation des constructions implantées à l'*alignement* de la *voie*, et doit respecter vis-à-vis de ces dernières, les règles définissant l'implantation des constructions sur un même *terrain*.



- Lorsque la longueur sur rue du *terrain*, mesurée parallèlement à l'*alignement*, est supérieure ou égale à 25 mètres, toute *construction* comprenant au moins un *niveau* sur rez-de-chaussée, doit être dissociée dans son implantation des constructions implantées en *limite séparative*, et doit respecter vis-à-vis de ces dernières, les règles définissant l'implantation des constructions sur un même *terrain*.



- Des liaisons en rez-de-chaussée sont autorisées entre des constructions dissociées.

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U1

Implantation par rapport aux limites séparatives

	Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas lorsque les nouvelles constructions sont autorisées à s'élever à la hauteur du mur pignon sur lequel elles s'adossent.
Sous-secteur U1-A-2	<u>Dans la Bande E</u> - Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. <u>Règle de retrait :</u> - En cas de <i>retrait</i>, la distance entre tout point de la <i>façade</i> et la <i>limite séparative</i> doit être supérieure ou égale la hauteur de <i>façade</i> 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 <i>façades</i> comportant des <i>baies</i> et de 3,5 mètres pour les <i>façades</i> sans <i>baie</i>. - Lorsque l'unité du paysage urbain l'exige, les nouvelles constructions doivent observer un <i>retrait</i> des étages situés au-dessus de la hauteur de <i>façade</i>, les étages devant se retirer d'un minimum de 5 mètres. - Ces règles de <i>retrait</i> ne s'appliquent pas pour les murs aveugles et pour les <i>façades</i> avec <i>baies</i> situées à au moins 6 mètres de la <i>limite séparative</i>, dans le cas des règles particulières et dans les cas particuliers suivants définis dans le chapitre implantation par rapport aux <i>emprises publiques</i> et aux <i>voies</i> : - Pour les règles exigeant un <i>recul</i>, de toute ou partie de la <i>façade</i>, imposé pour préserver ou valoriser l'unité du paysage urbain, - Pour les <i>règles alternatives</i> en articulation avec l'existant. - Pour la règle exigeant des <i>baies</i> au rez-de-chaussée sur toute la profondeur de la <i>construction</i> lorsque le linéaire de <i>façade</i> est supérieur à 50 mètres. <u>Au-delà de la bande E :</u> - Les constructions sont autorisées à s'implanter sur les <i>limites séparatives</i> pour les <i>terrains</i> d'une surface inférieure à 2000 m² ou pour les <i>terrains</i> réservés pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : - L'implantation en <i>limite séparative</i> doit être limitée à 40 % de chacune des <i>limites séparatives</i> latérales, la <i>bande E</i> 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 <i>façade</i> H_f, doivent se retirer d'un minimum de 6 mètres si la partie de <i>façade</i> comporte des <i>baies</i>, de 3,5 mètres si la partie ne comporte pas de <i>baie</i>. - Dans les autres cas de figure, les constructions doivent être implantées en <i>retrait</i> des <i>limites séparatives</i>. La distance entre tout point de <i>façade</i> et la <i>limite séparative</i> doit être supérieure ou égale la hauteur de <i>façade</i> 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 <i>façades</i> comportant des <i>baies</i> et 3,5 mètres pour les <i>façades</i> sans <i>baie</i>.
Sous-secteur U1-A-3	<u>Champ d'application :</u> - Est regardée comme <i>façade</i> d'une <i>construction</i>, la ligne d'avancée des divers <i>encorbellements</i> (<i>balcons</i>, <i>oriels</i>, <i>auvents</i>...). - Sont considérées comme des <i>limites séparatives</i> : - Les limites du périmètre de Z.A.C. autres que les <i>emprises publiques</i> de voirie ouvertes à la circulation publique automobile ;

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U1

Implantation par rapport aux limites séparatives

	○ Toute limite de propriété autre que les <i>voies</i> et sise à l'intérieur du secteur avec des <i>terrains</i> ne constituant pas une <i>unité foncière</i> avec le <i>terrain</i> d'assiette du permis de construire. <u>Implantation par rapport aux <i>limites séparatives</i></u> ▪ En cas de <i>retrait</i>, celui-ci doit être au moins égal à 3,50 mètres : ○ Toutefois cette distance peut être réduite jusqu'à permettre une implantation sur cette limite si les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une <i>servitude de cour commune</i>, propre à assurer le respect de la marge d'isolement entre <i>constructions</i>, prévue à l'article relatif aux implantations de <i>constructions</i> sur un même <i>terrain</i>, ○ Il n'est pas exigé de <i>retrait</i> minimal, dans le cas d'une nouvelle <i>construction</i> partiellement implantée en <i>limite séparative</i>, pour la réalisation de divers <i>retraits</i> de <i>façades</i> destinés notamment à créer une animation architecturale ou à assurer le respect des prescriptions du Code Civil en matière de distances de vues.
--	---

3.2.3. Règles particulières :

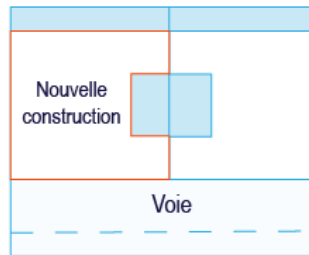
Secteur	Articulation avec l'environnement existant
Secteurs U1-A-1 U1-A-2	▪ <u>Lorsqu'il s'agit de ne pas porter atteinte soit à la salubrité d'une <i>construction</i> voisine, soit à l'aspect du paysage urbain, et lorsque l'implantation d'une <i>construction</i> contiguë n'occupe pas la totalité de 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> :</u> ○ 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 <i>construction</i> voisine contiguë dont l'implantation de la <i>façade</i> arrière est en <i>retrait</i> par rapport à l'implantation de la <i>façade</i> arrière du projet, les <i>constructions</i> doivent se raccorder en s'implantant au nu de la <i>construction</i> voisine contiguë sur une largeur de <i>façade</i> comprise entre 3 mètres et 6 mètres.</u> 6m ≥ L ≥ 3m En sous-secteur U1-A-1, en complément des dispositions précédentes :

73

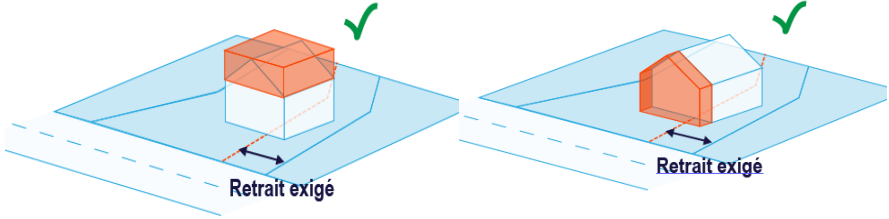
3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U1

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 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*.



3.2.4. Règles alternatives :

Secteur	Cas des travaux sur <i>constructions existantes</i> ne respectant pas les règles d'implantation
Zone U1	▪ <u>Dans le cas de <i>constructions existantes</i>, ne respectant pas les <i>règles générales</i> 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 :</u> ○ 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 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>annexes</i> existantes ne sont pas concernées par les dispositions relatives aux possibilités d'<i>extension</i> verticale ou horizontale. ▪ En dehors des parties de <i>constructions</i> ne respectant pas les règles d'implantation, les <i>règles générales</i> s'appliquent.

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U1

Implantation par rapport aux limites séparatives

Secteur	Articulation avec l'environnement existant
Secteurs et sous-secteurs U1-C / U1-E / U1-G-2	▪ Au-delà d'une <i>bande</i> de 20 mètres, 25 mètres ou 30 mètres (définie à l'article 2.2), les <i>constructions</i> peuvent s'implanter en <i>limite séparative</i> à condition de s'adosser à une <i>construction</i> voisine existante et pérenne implantée en <i>limite séparative</i>, et dans la limite de son <i>hébergement</i>.

Secteur	Cas des petites <i>extensions</i> sur les <i>constructions existantes</i>
Secteurs U1-A-1 U1-A-2	▪ Nonobstant les <i>règles générales</i> d'implantation, 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 ou les vérandas situées à l'arrière de la <i>construction</i>, 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> et si l'<i>extension</i> permet de rester conforme au coefficient de pleine terre exigé. Dans le cas où l'<i>extension</i> est une véranda, celle-ci devra se situer à l'arrière de la <i>construction existante</i>.

Secteur	
Zone U1	▪ Des implantations alternatives sont autorisées : ○ Dans le cadre de la mise en œuvre de l'OAP thématique continuités écologiques, particulièrement pour préserver des plantations existantes ou assurer les continuités écologiques avec les espaces voisins ; ○ Pour la réouverture de rus enterrés.

3.3. Implantation sur un même terrain

3.3.1. Champ d'application :

La distance minimale entre deux *constructions* non contiguës implantées sur un même *terrain* est mesurée perpendiculairement et horizontalement en tout point de chaque *façade*.

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

- o Les éléments de modénature et les motifs architectoniques dans la limite de 0,40 mètre de profondeur,
- o Les marquises et les auvents dans la limite de 0,80 mètre de profondeur,
- o Les *débords de toiture* dans la limite de 0,60 mètre de profondeur,
- o Les oriels dans la limite 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* 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*.

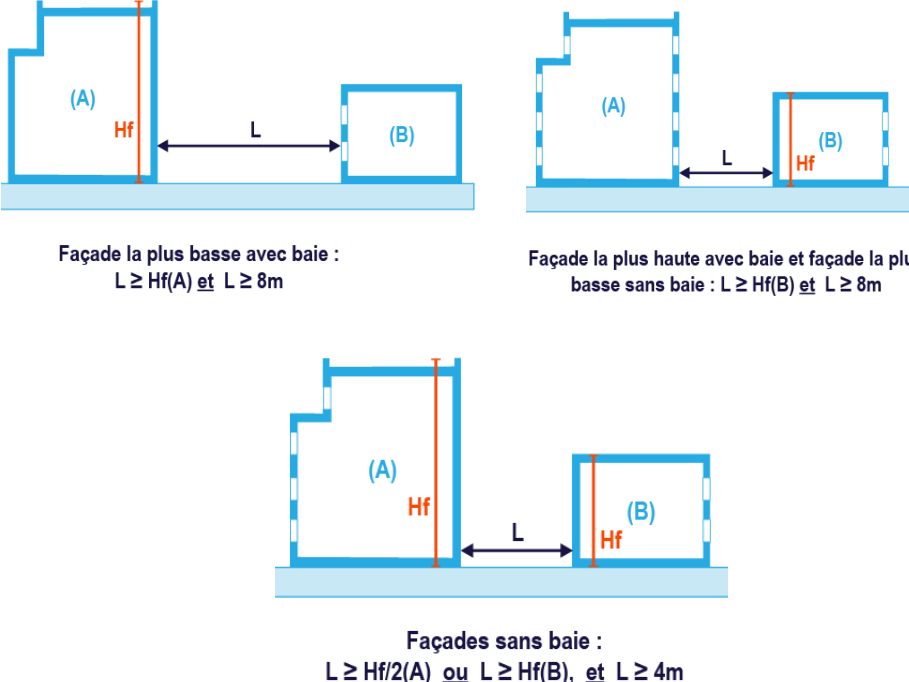
76

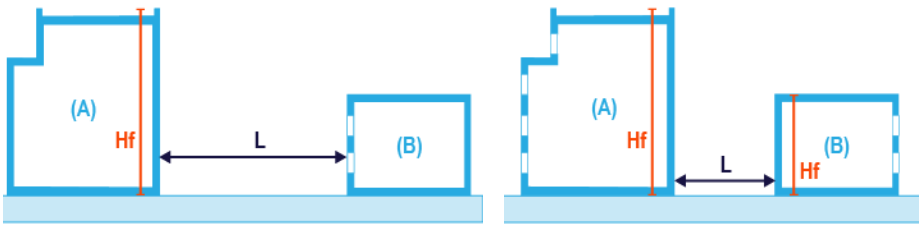
3.3.2. Règles générales :

Sauf disposition particulière dans la règle écrite ou graphique, les *constructions*, lorsqu'elles sont non contiguës et implantées sur un même *terrain*, doivent respecter entre elles les distances minimales suivantes :

Secteur	Règles applicables
Secteurs U1-B U1-C U1-D U1-E U1-F U1-G U1-H	▪ L'implantation des <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
Secteur U1-B	▪ La distance entre deux <i>façades</i> en vis-à-vis ne peut être inférieure à 6 mètres.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

Secteur U1-C	▪ Dès lors qu'au moins une des parties de <i>façades</i> en vis-à-vis comporte des <i>baies</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la <i>hauteur</i> de <i>façade</i> la plus haute, soit $L \geq H_f$, sans être inférieure à 8 mètres. ▪ Si aucune des <i>façades</i> en vis-à-vis ne comporte de <i>baies</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de <i>façade</i> la plus haute, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieure à 3 mètres. ▪ La distance entre une <i>annexe</i> et sa <i>construction</i> principale doit être supérieure ou égale à 3 mètres. ▪
Secteur U1-D	▪ Dès lors que la <i>façade</i> la plus basse comporte des <i>baies</i>, le <i>retrait</i> doit être supérieur ou égal à la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> en vis-à-vis la plus haute soit $L \geq H_f$, sans être inférieur à 8 mètres. ▪ Dès lors que la <i>façade</i> la plus haute comporte des <i>baies</i> et que la <i>façade</i> la plus basse ne comporte pas de <i>baie</i>, le <i>retrait</i> doit être supérieur ou égal à la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> en vis-à-vis la plus basse, soit $L \geq H_f$, sans être inférieur à 8 mètres. ▪ Si aucune des <i>façades</i> en vis-à-vis ne comporte de <i>baies</i>, le <i>retrait</i> doit être supérieur ou égal à la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> en vis-à-vis la moins haute ou à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> en vis-à-vis la plus haute, sans être inférieur à 4 mètres.  Façade la plus basse avec baie : $L \geq H_f(A)$ <u>et</u> $L \geq 8m$ Façade la plus haute avec baie et façade la plus basse sans baie : $L \geq H_f(B)$ <u>et</u> $L \geq 8m$ Façades sans baie : $L \geq H_f/2(A)$ <u>ou</u> $L \geq H_f(B)$, <u>et</u> $L \geq 4m$
Secteur U1-E	▪ Dès lors qu'une des <i>façades</i> en vis-à-vis comporte des <i>baies</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> la plus haute soit $L \geq H_f$, sans être inférieure à 8 mètres.

	Si aucune des <i>façades</i> en vis-à-vis ne comporte de <i>baies</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> la plus basse ou à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> la plus haute, sans être inférieure à 4 mètres.  Façade la plus basse avec baie : $L \geq Hf(A)$ et $L \geq 8m$ Façades sans baie : $L \geq Hf/2(A)$ ou $L \geq Hf(B)$, et $L \geq 4m$
Secteur U1-F	- Dès lors qu'au moins une des parties de <i>façades</i> en vis-à-vis comporte des <i>baies</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de <i>façade</i> la plus haute, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 8 mètres. - Si aucune des <i>façades</i> en vis-à-vis ne comporte de <i>baies</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de <i>façade</i> la plus haute, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieur à 5 mètres. - Dans le sous-secteur U1-F-2, l'implantation des constructions sur un même terrain n'est pas réglementée.
Secteur U1-G	Sous-Secteur U1-G-1 : L'implantation des <i>constructions</i> sur un même <i>terrain</i> n'est pas règlementée. Sous-Secteur U1-G-2 : - Dès lors qu'au moins une des parties de <i>façades</i> en vis-à-vis comporte des <i>baies</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de <i>façade</i> la plus haute, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 6 mètres. - Si aucune des <i>façades</i> en vis-à-vis ne comporte de <i>baies</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de <i>façade</i> la plus haute, moins 3 mètres soit $L \geq Hf/2-3m$, sans être inférieure à 4 mètres. - L'implantation d'une <i>annexe</i> par rapport aux autres <i>constructions</i> sur un même <i>terrain</i> n'est pas réglementée.
Secteur U1-H	- Dès lors qu'au moins une des parties de <i>façades</i> en vis-à-vis comporte des <i>baies</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la <i>hauteur</i> de <i>façade</i> la plus haute, moins 3 mètres soit $L \geq Hf-3m$, sans être inférieure à 8 mètres. - Si aucune des <i>façades</i> en vis-à-vis ne comporte de <i>baies</i>, ou si au moins une des <i>constructions</i> est une <i>annexe</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de <i>façade</i> la plus haute, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 4 mètres. - Pour le site n°1 identifié par l'OAP centre-ville, il n'est pas fixé de règle pour le rez-de-chaussée des <i>constructions</i>, lorsque ce rez-de-chaussée n'est pas à destination principale d'habitation.
Sous-Secteur U1-A-1	- Pour les <i>constructions</i> à destination d'habitation : - Dès lors qu'au moins une des parties de <i>façades</i> en vis-à-vis comporte des <i>baies</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i>

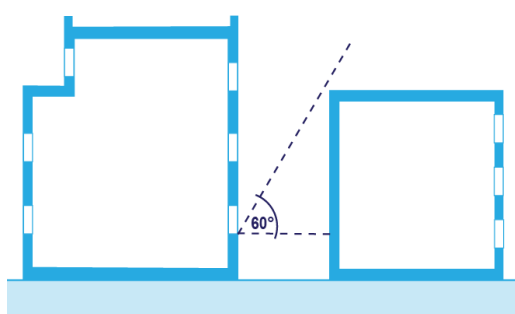
3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U1

Implantation sur un même terrain

	située en vis-à-vis moins 3 mètres, soit $L \geq H_f - 3 \text{ m}$, sans être inférieure à 5 mètres. - Si l'une des parties de <i>façades</i> en vis-à-vis ne comporte pas de <i>baie</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> située en vis-à-vis, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieure à 3,50 mètres. - Pour les <i>constructions</i> à toute autre destination : - La distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> située en vis-à-vis soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieure à 5 mètres ou 3,50 mètres si aucune des <i>façades</i> en vis-à-vis de comporte de <i>baie</i>. - Ces règles de distance ne s'appliquent pas aux <i>constructions</i> concernées par la <i>règle particulière</i> de <i>césure</i> toute <i>hauteur</i> en cas de <i>façade</i> de longueur supérieure à 30 mètres ou d'espace écologique et/ou paysager protégé. <u>Règle complémentaire</u> - Afin de valoriser la qualité du paysage urbain environnant en cœur d'îlot et lorsque les nouvelles <i>constructions</i> présentent un linéaire supérieur à 20 mètres au-delà de la <i>bande E</i>, il est exigé au moins une <i>césure</i> d'au moins 5 mètres de large sur toute leur profondeur. Ces <i>césures</i> sont soit sur toute leur <i>hauteur</i>, soit à partir de R+1 et peuvent recevoir des <i>balcons</i> et passerelles. Cette disposition ne s'applique pas aux <i>constructions</i> et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. - Cette disposition ne s'applique pas aux <i>constructions</i> concernées par la <i>règle particulière</i> de <i>césure</i> toute <i>hauteur</i> en cas de <i>façade</i> de longueur supérieure à 30 mètres ou d'espace écologique et/ou paysager protégé
Sous-secteur U1-A-2	<u>Implantation sur un même terrain</u> - Dès lors qu'au moins une des parties de <i>façades</i> en vis-à-vis comporte des <i>baies</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> située en vis-à-vis moins 5,20 mètres, soit $L \geq H_f - 5,20 \text{ m}$, sans être inférieure à 5 mètres. - Si l'une des parties de <i>façades</i> en vis-à-vis ne comporte pas de <i>baie</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> située en vis-à-vis, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieure à 3,50 mètres. - Ces règles de distance ne s'appliquent pas aux <i>constructions</i> concernées par la <i>règle particulière</i> de <i>césure</i> toute <i>hauteur</i> en cas de <i>façade</i> de longueur supérieure à 50 mètres ou d'espace écologique et/ou paysager protégé <u>Règle complémentaire</u> - Afin de valoriser la qualité du paysage urbain environnant en cœur d'îlot et lorsque les nouvelles <i>constructions</i> présentent un linéaire supérieur à 30 mètres au-delà de la <i>bande E</i>, il est exigé au moins une <i>césure</i> d'au moins 3,5 mètres de large sur toute leur profondeur, soit sur toute leur <i>hauteur</i>, soit à partir de R+2. - Cette disposition ne s'applique pas aux <i>constructions</i> par la <i>règle particulière</i> de <i>césure</i> toute <i>hauteur</i> en cas de <i>façade</i> de longueur supérieure à 50 mètres ou d'espace écologique et/ou paysager protégé.
Sous-secteur U1-A-3	<u>Champ d'application</u> - L'implantation des <i>constructions</i> est calculée au nu de la <i>façade</i>, abstraction faite des différentes <i>saillies</i> et <i>encorbellements</i> (<i>balcons</i>, <i>oriels</i>, <i>auvents</i>...). - La profondeur de ces différents <i>encorbellements</i> ne doit excéder 1,20 mètres à compter du front bâti imposé ou de la limite d'implantation.

Implantation sur un même terrain

- Outre les *constructions* édifiées sur des *terrains* formant un îlot de propriété appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, sont regardés comme ne constituant qu'un seul et même îlot de propriété l'ensemble des *terrains* contigus :
 - Dont l'aménageur est propriétaire ou sur lesquels il dispose d'un titre l'habitant à construire,
 - Ou même déjà cédés, loués ou concédés à un tiers par l'aménageur à la date de délivrance du permis de construire si ces cessions, locations ou concessions ont fait l'objet d'un cahier des charges approuvé.
- Aucune *baie de construction* ne doit être masquée par une partie d'une autre *construction*, qui serait vue sous un angle de plus de 60° pris à la perpendiculaire de cette *baie* au-dessus du plan horizontal à l'appui de cette même *baie*.



- Toutefois, une *baie* peut être masquée par une partie de *construction* qui serait vue sous un angle supérieur à 60° lorsque les propriétaires des *constructions* concernées ont conclu un accord en ce sens, ou, lorsqu'il s'agit d'un même propriétaire, en cas de demande expresse de sa part. La distance séparant alors la *baie* de la partie de *construction* la masquant sous un angle supérieur à 60° ne peut être inférieure à 1,90 mètres.
- Une distance minimale de 8 mètres est imposée face à une *baie* de logement, si l'autre *façade* ne comporte pas de *baie*.
- Une distance minimale de 10 mètres est imposée entre deux *façades* en vis-à-vis comportant toutes les deux une ou plusieurs *baies* de logement.

Règles particulières relatives aux nouvelles constructions de part et d'autre des espaces piétonniers structurants dénommés « rue Tony Garnier et Grand Place »

- Pour les espaces piétonniers structurants dénommés "rue Tony Garnier et Grand Place" ayant fait l'objet d'un traitement architectural spécifique, les règles d'implantation communes ne sont pas applicables aux *façades* situées de part et d'autre de ces espaces piétonniers.
- Les limites d'implantation des *constructions* en superstructure sont indiquées au **cahier des plans de masse**. Cette limite est calculée au nu des *façades*, à l'exclusion des divers *encorbellements*. La profondeur de ces *encorbellements* ne doit pas excéder 0,80 mètre à compter de la limite d'implantation.
- Les *constructions* en sous-sol sont autorisées sans condition particulière sous les *voies* et places à usage piétonnier.

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U1

Implantation sur un même terrain

	▪ Les édifices liés à l'exploitation et au fonctionnement des <i>constructions</i> en infrastructure et ceux destinés à l'animation des espaces piétonniers ne sont pas soumis aux dispositions du premier alinéa à condition : ○ qu'ils n'excèdent pas une <i>hauteur</i> de 3,50 mètres hors tout, ○ que, s'ils ne jouxtent pas une <i>construction</i> située de part et d'autre des espaces piétonniers structurants dénommés « rue Tony Garnier et Grand Place, la distance en tous points avec la <i>construction</i> la plus proche soit au moins égale à leur <i>hauteur</i>. ▪ Des poteaux ou colonnes destinés notamment à l'animation architecturale des <i>façades</i> peuvent être implantés en avancée du nu de la <i>façade</i> sur l'emprise de l'espace piétonnier à condition qu'ils s'inscrivent dans la profondeur d'<i>encorbellement</i> de 0,80 mètres
--	--

3.3.3. Règles alternatives :

Secteur	Cas des travaux sur <i>constructions existantes</i> ne respectant pas les règles d'implantation
Zone U1	▪ <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 : ○ 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 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.

81

Secteur	Cas des petites <i>extensions</i> sur les <i>constructions existantes</i>
Sous-secteurs U1-A-1 U1-A-2	▪ 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 terrain. Si l'<i>extension</i> est une véranda, celle-ci devra se situer à l'arrière de la <i>construction existante</i>.

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*.

3.4.2. Règles générales :

Les projets doivent être conformes au taux de *pleine-terre* exigé, nonobstant toute règle d'*emprise au sol* énoncée ci-après.

Sauf disposition particulière dans la règle écrite ou graphique l'*emprise au sol* maximale des *constructions* est fixée selon les modalités suivantes :

Secteur	Règles applicables
Zone U1	▪ L'<i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, n'est pas réglementée, à l'exception de Boulogne-Billancourt.
Secteur U1-B	▪ <u>Pour les terrains de moins de 25 mètres de profondeur</u> : non réglementée. ▪ <u>Pour les autres terrains</u> : L'<i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> ne pourra pas excéder 70 % de la surface de la surface totale du <i>terrain</i>.
Secteur U1-C	▪ 50% de la surface du <i>terrain</i>. ▪ Non réglementée dans les périmètres de <i>hauteurs</i> spécifiques, excepté pour celui situé autour de l'église Saint-Etienne.
Secteur U1-D	▪ 40% de la surface du <i>terrain</i>. ▪ Pour les <i>terrains existants</i> dont la surface est inférieure à 250 m², l'<i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> est limitée à 100 m². ▪ L'<i>emprise au sol</i> des <i>annexes</i> ne peut excéder 20 m².
Secteur U1-E	▪ 60% de la surface du <i>terrain</i>.

Secteur U1-F	75% de la surface du <i>terrain</i>. - Non réglementée en sous-secteur U1-F-2
Secteur U1-G	Sous-secteur U1-G-1 : - Non réglementée. Sous-secteur U1-G-2 : 70% de la surface du <i>terrain</i>. - Pour les <i>terrains existants</i> dont la surface est inférieure à 150m², l'<i>emprise au sol</i> n'est pas réglementée. - Au sein du périmètre de <i>hauteur</i> spécifique délimité sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers, l'<i>emprise au sol</i> autorisée est portée à 75% de la surface du <i>terrain</i>.
Secteur U1-H	- Dans une <i>bande</i> de 20 mètres : non réglementée, <u>Au-delà d'une bande de 20 mètres</u> : 50% la partie du <i>terrain</i> située en dehors de la <i>bande</i>. - Pour le site n°1 identifié par l'OAP centre-ville, l'<i>emprise au sol</i> n'est pas réglementée. - Pour le site n°2 identifié par l'OAP centre-ville, en substitution des règles précédentes, il n'est pas appliqué de <i>bande</i>. L'<i>emprise au sol</i> maximale est fixée à 55% de la surface du <i>terrain</i>.
Sous-secteurs U1-A-1 U1-A-2	- Lorsqu'une <u>bande E</u> est mentionnée, sa profondeur est de 15 mètres. Cette <u>bande E</u> est portée à 18 mètres uniquement pour les bureaux sur les axes suivants à Boulogne-Billancourt : route de la Reine, avenue du Général Leclerc, avenue Édouard Vaillant, avenue André Morizet, et les <i>voies publiques</i> du secteur U1-A-2. - L'<i>emprise au sol</i> est limitée à la somme de la surface du <i>terrain</i> couverte par la <u>bande E</u>, plus 40 % de la surface du <i>terrain</i> non couverte par la <i>bande E</i>. Sous-secteur U1-A-1 : - Pour les <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'<i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> est limitée à la somme de la surface du <i>terrain</i> couverte par la <i>bande E</i>, plus 50% de la surface du <i>terrain</i> située non couverte par la <i>bande E</i>. Sous-sous-secteur U1-A-1a : l'<i>emprise au sol</i> n'est pas réglementée. Sous-secteur U1-A-2 : - Pour les <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'<i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> est limitée à la somme de la surface du <i>terrain</i> couverte par la <i>bande E</i>, plus 60% de la surface du <i>terrain</i> non couverte par la <i>bande E</i>.
Sous-secteur U1-A-3	L'<i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> résulte de l'application du plan du secteur Centre-ville de Boulogne-Billancourt inscrit cahier des plans de masse et des autres règles du règlement écrit.

3.4.3. Règles alternatives :

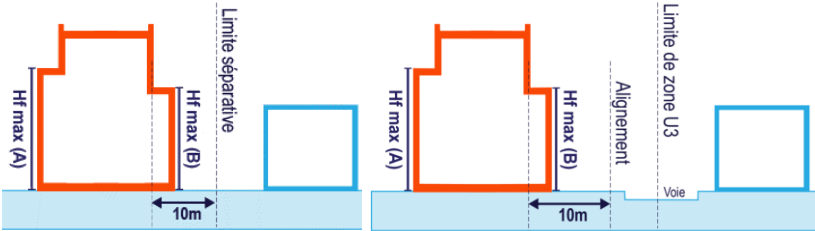
Secteur	Autres cas de figure
Zone U1	Afin de permettre la mise en œuvre de l'OAP Continuités écologiques, l'<i>emprise au sol</i> des nouvelles <i>constructions</i> pourra s'affranchir de la <i>bande</i> si elle existe, dans la limite de l'<i>emprise au sol</i> autorisée, calculée vis-à-vis de la <i>bande</i>.

Secteur	Cas des petites <i>extensions</i> sur les <i>constructions existantes</i>
Sous-secteurs U1-A-1 U1-A-2	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>.

3.5. Hauteur

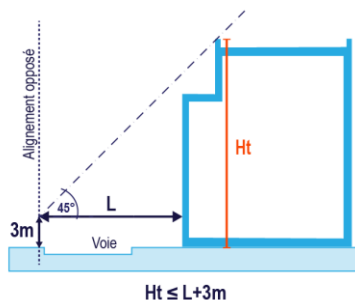
3.5.1. Règles générales :

Sauf disposition particulière dans la règle écrite ou graphique, les *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.

Secteur	Règles applicables
Zone U1	- Pour les <i>constructions</i> dont le rez-de-chaussée est à destination de commerces et activités de service, la <i>hauteur</i> de rez-de-chaussée de plancher à plancher doit au minimum atteindre 3,50 mètres sauf pour les locaux communs, techniques, espaces de stockage et de stationnement vélo. - A l'exception du secteur U1-A, pour les <i>terrains</i> et parties de <i>terrain</i> limitrophes d'une zone U3, dans une <i>bande</i> de 10 mètres comptée à partir de l'<i>alignement</i> ou de la <i>limite séparative</i> : - La <i>hauteur</i> de <i>façade</i> est diminuée de 3 mètres et 1 <i>niveau</i>, - La <i>hauteur</i> totale est diminuée de 3 mètres  $Hf \text{ max (B) : } Hf \text{ max(A)} - 3m$
Secteur U1-B	Dans une <i>bande</i> de 25 mètres : - Une <i>hauteur</i> totale égale à R+5 soit 19 mètres. Dans une <i>bande</i> comprise entre 25 mètres et 35 mètres : - Une <i>hauteur</i> totale égale à R+4 soit 16 mètres. Dans une <i>bande</i> comprise entre 35 mètres et 50 mètres : - Une <i>hauteur</i> totale égale à R+3 soit 13 mètres. Au-delà d'une <i>bande</i> de 50 mètres : - Une <i>hauteur</i> totale égale à R+1 soit 8 mètres.
Secteur U1-C	Périmètres de hauteur spécifique - La <i>hauteur</i> totale des <i>constructions</i> est définie sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers. - La règle de <i>gabarit</i> par rapport à la <i>voie</i> ne s'applique pas. - Dans le <i>périmètre de hauteur spécifique</i> « RP », la <i>hauteur</i> maximum du dernier plancher accessible ne pourra pas excéder 50 mètres.

- Dans le périmètre de hauteur spécifique de 28 m, un dépassement ponctuel de la hauteur totale des constructions est autorisé :
 - Jusqu'à 33 mètres de hauteur totale sous réserve que l'emprise totale de ces constructions ne dépasse pas 15 % de la surface de ce périmètre de hauteur ;
 - Jusqu'à 37 mètres de hauteur totale sous réserve que l'emprise totale de ces constructions ne dépasse pas 3 % de la surface de ce même périmètre.

Sous-secteur U1-C-1 (hors secteur de *filets de hauteur*) :



- Une hauteur de façade égale à R+6 soit 21 mètres,
- Un couronnement en retrait minimum de 1,90 mètre,
- Une hauteur totale de 24 mètres ;
- À l'exception des constructions situées le long de la RD 989 (axe historique Paris-Meudon), la hauteur totale des constructions implantées à l'alignement ne peut être supérieure à la distance mesurée perpendiculairement de la façade implantée à l'alignement au point le plus proche de l'alignement opposé, augmentée de 3 mètres : soit $H_t \leq L + 3 m$.
- À l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur totale des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large dans une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou projeté de la voie la plus large ; une tolérance de 2 mètres supplémentaires au maximum est acceptée pour rejoindre une limite parcellaire voisine.
- Les édicules et les installations techniques ne peuvent pas dépasser le gabarit-enveloppe défini ci-dessus.

Sous-secteur U1-C-2 :

- Une hauteur de façade égale à R+6 soit 21 mètres,
- Un couronnement composé de deux niveaux en retrait minimum de 1,90 mètre,
- Une hauteur totale de 27 mètres,
- Compte tenu des voies adjacentes publiques ou privées lorsque le bâtiment est construit en bordure d'une voie publique ou privée, la hauteur relative de chaque point des constructions est limitée à la plus courte distance augmentée de 3 m (comptée horizontalement) qui sépare ce point de l'alignement opposé (la hauteur sera prise par rapport au niveau de trottoir du côté opposé), existant ou projeté (si une réserve figure au plan ou s'il existe un plan d'alignement approuvé), soit $H_t \leq L + 3 m$.

**Secteur
U1-D**

- Une hauteur totale de 10 mètres.

Hauteur

Secteur U1-E	▪ Une <i>hauteur</i> de <i>façade</i> de 20 mètres, ▪ Un <i>couronnement</i> présentant une pente de 1 pour 2 ▪ Une <i>hauteur</i> totale de 23 mètres. ▪ Dans la zone de <i>hauteur</i> contrainte délimitée sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers, la <i>hauteur</i> totale des <i>constructions</i> ne doit pas dépasser 15 mètres, y compris les <i>édicules</i> et installations techniques en <i>toiture</i> et hormis les <i>acrotères</i>. ▪ Dans la zone de <i>hauteur</i> spécifique délimitée sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers, la <i>hauteur</i> totale est limitée à 26 mètres.
Secteur U1-F	▪ Une <i>hauteur</i> de <i>façade</i> de 15 mètres, soit R+4, ▪ Un <i>couronnement</i> présentant une pente de 1 pour 2, ▪ Une <i>hauteur</i> totale de 18 mètres, soit R+4+A ou R+4+C. ▪ Dans la zone de <i>hauteur</i> spécifique délimitée sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers, la <i>hauteur</i> totale est limitée à 24 mètres. ▪ Pour les <i>constructions</i> implantées dans l'ensemble bâti à caractère patrimonial du centre-ville de Sèvres, la <i>hauteur</i> au point le plus haut des <i>constructions existantes</i> situées à l'<i>alignement</i> des linéaires de la Grande Rue, Rue de Ville d'Avray et de la rue des Caves du Roi, inclus dans le périmètre de l'ensemble bâti de caractère patrimonial doit être conservée. En l'absence de <i>construction existante</i> implantée à l'<i>alignement</i>, toute nouvelle <i>construction</i> implantée à l'<i>alignement</i> pourra s'insérer dans la limite de l'<i>hébergement</i> existante la plus haute des <i>constructions</i> implantées à l'<i>alignement</i> sur les <i>terrains</i> voisins. Sous-secteur U1-F-1 à Sèvres : ▪ La <i>hauteur</i> totale des <i>constructions</i> est limitée à 15 mètres, soit R+4. Sous-secteur U1-F-1 à Chaville : ▪ Une <i>hauteur</i> de <i>façade</i> de 12 mètres, soit R+3, ▪ Un <i>couronnement</i> présentant une pente de 1 pour 2, ▪ Une <i>hauteur</i> totale de 15 mètres, soit R+3+A ou R+3+C. ▪ La <i>hauteur</i> de <i>façade</i> est portée à 13 mètres et la <i>hauteur</i> totale est portée à 16 mètres en cas de linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale.
Secteur U1-G	Sous-secteur U1-G-1 : ▪ Une <i>hauteur</i> totale de 15 mètres. ▪ Dans le périmètre de <i>hauteur</i> spécifique délimité sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers, la <i>hauteur</i> totale des <i>constructions</i> ne doit pas dépasser 19,50 mètres. Sous-secteur U1-G-2 : ▪ Dans une <i>bande</i> de 30 mètres : ○ Une <i>hauteur</i> de <i>façade</i> égale à R+5 soit 18 mètres, ○ Un <i>couronnement</i> présentant une pente à 45° ○ Une <i>hauteur</i> totale égale à 21 mètres ▪ Au-delà d'une <i>bande</i> de 30 mètres :

- Une *hauteur* totale de 15 mètres.

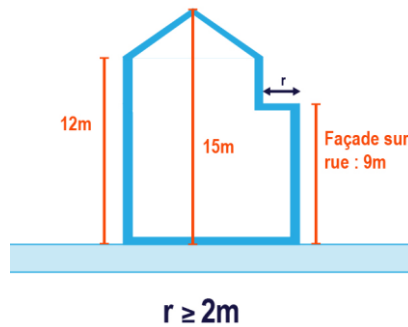
Dans le périmètre de *hauteur* spécifique :

- Une *hauteur* totale de 30 mètres.

Sous-secteur U1-H-1 :

- Dans le cas d'une *toiture* à pente :
 - Une *hauteur* de *façade* égale à 12 mètres,
 - Un *couronnement* présentant une pente de 45°,
 - Une *hauteur* totale de 15 mètres.

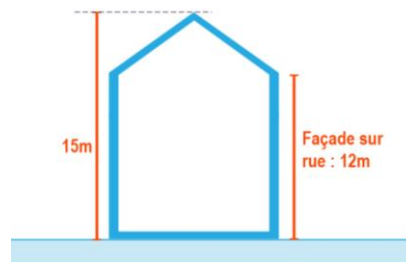
Les parties de *construction* situées au-dessus d'une *hauteur* de 9 m comptés à partir du *niveau* du trottoir doivent être implantées en *recul* minimum de 2 m de la *façade* sur rue, à l'exception du site n°1 identifié par l'OAP centre-ville.



- Pour les autres *toitures* :
 - Une *hauteur* de *façade* égale à 9 mètres,
 - Un *niveau* de *couronnement* présentant un *retrait* de 2 mètres minimum,
 - Une *hauteur* totale de 12 mètres.

Pour le site n°1 identifié par l'OAP centre-ville :

- Une *hauteur* de *façade* de 12 mètres,
- Une *hauteur* totale de 15 mètres au *faîtage*.



- Dans le cas de *constructions* s'implantant en *limite séparative*, la *hauteur* des *façades* en mitoyenneté est limitée à 6 mètres maximum par rapport au *terrain* naturel, sans jamais excéder la cote 118 NGF.

Sous-secteur U1-H-2 :

- Une *hauteur* de *façade* égale à 9 mètres,
- Un *couronnement* présentant une pente de 45°,
- Une *hauteur* totale de 12 mètres.

3.5.2. Règles avec filets de hauteur

Sous-secteurs U1-A-1 et U1-C-1 :

- La couleur du filet inscrit sur le **document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers**, définit le *gabarit-enveloppe* en limite d'implantation telle que définie au chapitre relatif aux implantations par rapport aux *emprises publiques* et aux *voies* comme suit :

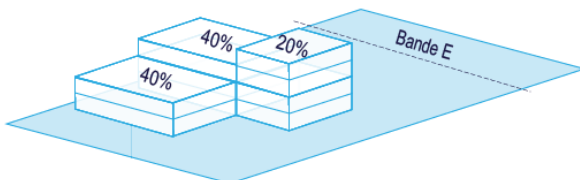
Règles générales - Constructions implantées dans une bande E			
Couleur du filet	Nombre de niveaux hauteur façade	Hauteur du couronnement	Hauteur totale
ROSE	R+1 soit 6 m	Un niveau présentant une pente de 4 pour 1 et une hauteur de 3,5 m	9,5 m
JAUNE	R+2 soit 9 m	Un niveau présentant une pente de 4 pour 1 et une hauteur de 4,5 m	13,5 m
ORANGE	R+3 soit 12 m	Un niveau présentant une pente de 4 pour 1 et une hauteur de 4,5 m	16,5 m
BLEU	R+4 soit 15 m	Un niveau présentant une pente de 4 pour 1 et une hauteur de 4,5 m	19,5 m
VIOLET	R+5 soit 18 m	Un niveau présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5 m et une <i>hauteur</i> de 4,5 m	22,5 m
ROUGE	R+5 soit 18 m	Deux niveaux présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5 m et une <i>hauteur</i> de 7,5 m	25,5m
NOIR	R+6 soit 21 m	Deux niveaux présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5m et une <i>hauteur</i> de 7,5 m	28,5 m

Règles particulières - Constructions implantées dans une bande E, dont au moins un tiers de la surface de plancher (SDP) est à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que des autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.			
Couleur du filet	Nombre de niveaux hauteur façade	Hauteur du couronnement	Hauteur totale
ROSE	R+1 soit 6 m	Un niveau présentant une pente de 4 pour 1 et une hauteur de 3,5 m	9,5 m
JAUNE	R+2 soit 9 m	Un niveau présentant une pente de 4 pour 1 et une hauteur de 4,5 m	13,5 m
ORANGE	R+3 soit 12 m	Un niveau présentant une pente de 4 pour 1 et une hauteur de 4,5 m	16,5 m
BLEU	R+4 soit 17 m	Un niveau présentant une pente de 4 pour 1 et une hauteur de 4,5 m	21,5 m
VIOLET	R+5 soit 20,5 m	Un niveau présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5 m et une <i>hauteur</i> de 4,5 m	25 m
ROUGE	R+5 soit 20,5 m	Deux niveaux présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5 m et une <i>hauteur</i> de 7,5 m	28 m
NOIR	R+6 soit 23,5 m	Deux niveaux présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5m et une <i>hauteur</i> de 7,5 m	31 m

Dans la **bande E** :

- En cas de chevauchement de **bandes**, est appliquée la plus haute des **hauteurs** permises dans la zone de chevauchement.
- Pour les **terrains d'angle**, le **gabarit-enveloppe** le plus important peut être appliqué en retournement sur l'autre **façade**, sur une longueur :
 - de 20 mètres maximum si le **gabarit-enveloppe** le moins important est indiqué par un filet violet ou rouge,
 - de 15 mètres maximum si le **gabarit-enveloppe** le moins important est indiqué par un filet rose, jaune, orange ou bleu,
- En cas de **pan coupé**, le calcul de la longueur de retournement s'effectue à partir de l'extrémité du pan coupé.

Au-delà de la **bande E** :

Règles générales et particulières - Constructions implantées au-delà de la bande E		
Couleur du filet	Nombre de niveaux et hauteur totale	Répartition imposée des hauteurs
ROSE	R+2 soit 9 mètres	Non concerné
JAUNE		
ORANGE	Unités foncières d'une surface supérieure à 2000 m² :	Unités foncières d'une surface inférieure ou égale à 2000 m² : ▪ 20% à R+3 ▪ 40% à R+2 ▪ 40% à R+1. Une variation de + ou – 5% est tolérée pour chacune de ces hauteurs pour améliorer la cohérence du plan masse.  Surface terrain < 2 000m²
BLEU	Cas général : R+3 soit 12 mètres	
VIOLET	Cas particulier : la hauteur de façade indiquée pour la bande E, pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics	
ROUGE		
NOIR		
▪ Pour les terrains comportant plusieurs filets de hauteur, la règle du filet le plus bas est appliquée.		

Sous-secteur U1-A-2 :

- La couleur du filet inscrit sur le **document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers**, définit le **gabarit-enveloppe** comme suit :

Constructions implantées dans une bande E			
Couleur du filet	Nombre de niveaux Hauteur de façade	Hauteur du couronnement	Hauteur totale
JAUNE	R+2 soit 10,50 m	Un niveau présentant un retrait par rapport à la façade de 1,5 m et une hauteur de 4,5 m	15 m

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

Hauteur

ORANGE	R+3 soit 13,50 m	Un <i>niveau</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5 m et une <i>hauteur</i> de 4,5 m	18 m
BLEU	R+4 soit 16,50 m	Un <i>niveau</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5 m et une <i>hauteur</i> de 4,5 m	21 m
VIOLET	R+5 soit 19,50 m	Un <i>niveau</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5 m et une <i>hauteur</i> de 4,5 m	24 m
ROUGE	R+5 soit 19,50 m	Deux <i>niveaux</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5 m et une <i>hauteur</i> de 7,5 m	27 m
NOIR	R+6 soit 22,50 m	Deux <i>niveaux</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5m et une <i>hauteur</i> de 7,5 m	30 m
BRUN	R+8 soit 28,50m	Deux <i>niveaux</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 2 m et une <i>hauteur</i> de 7,5 m	36 m

Dans la *bande E* :

- Pour le *filet noir*, sont ponctuellement autorisés, afin de favoriser la diversité architecturale, les *couronnements* édifiés en continuité avec la *façade*, dans la limite de la *hauteur* totale maximale et de 20% du linéaire de *façade*.
- Pour le *filet brun*, afin d'obtenir une volumétrie discontinue et variée, 30% du linéaire de *façade* se situera à R+8, soit 28,50 mètres sans *couronnement* possible, soit une *hauteur* totale maximale de 28,50 mètres.
- En cas de chevauchement de *bandes*, est appliquée la plus haute des *hauteurs* permises dans la zone de chevauchement.
- Pour les *terrains d'angle*, le *gabarit-enveloppe* le plus important peut être appliqué en retournement sur l'autre *façade*, sur une longueur :
 - De 25 mètres maximum si le *gabarit-enveloppe* le moins important est indiqué par un *filet noir* ou brun,
 - De 20 mètres maximum si le *gabarit-enveloppe* le moins important est indiqué par un *filet violet* ou rouge,
 - De 15 mètres maximum si le *gabarit-enveloppe* le moins important est indiqué par un *filet jaune*, orange ou bleu.
- En cas de *pan coupé*, le calcul de la longueur de retournement s'effectue à partir de l'extrémité du pan coupé.

Constructions implantées dans une *bande E*, dont au moins un tiers de la *surface de plancher (SDP)* est affectée à l'usage de bureaux, d'activités et/ou d'équipements collectifs

Couleur du <i>filet</i>	Nombre de <i>niveaux</i> <i>Hauteur de façade</i>	<i>Hauteur du couronnement</i>	<i>Hauteur totale</i>
JAUNE	R+2 soit 12,10 m	Un <i>niveau</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,50m et une <i>hauteur</i> de 3,80 m	15,90 m
ORANGE	R+3 soit 15,90 m	Un <i>niveau</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,50m et une <i>hauteur</i> de 3,80 m	19,70 m
BLEU	R+4 soit 19,70 m	Un <i>niveau</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,50m et une <i>hauteur</i> de 3,80 m	23,50 m
VIOLET	R+5 soit 23,50 m	Un <i>niveau</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5 m et une <i>hauteur</i> de 3,80 m	27,30 m
ROUGE	R+5 soit 23,50 m	Deux <i>niveaux</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5 m et une <i>hauteur</i> de 7,60 m	31,10 m

Hauteur

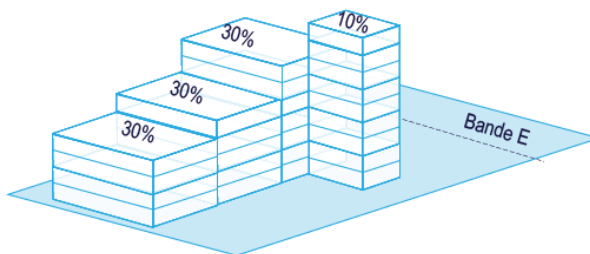
NOIR	R+6 soit 27,30 m	Deux <i>niveaux</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5m et une <i>hauteur</i> de 7,60 m	34,90 m
BRUN	R+8 soit 34,90 m	Sans <i>couronnement</i>	34,90 m

Dans la *bande E* :

- Pour le *filet noir*, sont ponctuellement autorisés, afin de favoriser la diversité architecturale, les *couronnements* édifiés en continuité avec la *façade*, dans la limite de la *hauteur* totale maximale et de 20% du linéaire de *façade*.
- Pour le *filet brun*, afin d'obtenir une volumétrie discontinue et variée, 30% du linéaire de *façade* se situera à R+7, soit 31,1 mètres sans *couronnement* possible, soit une *hauteur* totale maximale de 31,10 mètres.

Au-delà de la *bande E* :

Constructions implantées au-delà de la <i>bande E</i>	
Couleur du <i>filet</i>	Hauteur totale
ORANGE	La <i>hauteur</i> totale des nouvelles <i>constructions</i> est répartie dans les proportions d'<i>emprise au sol</i> suivantes : ■ 30% minimum d'<i>emprise</i> à R+3 soit 13,50 mètres ■ 30% minimum d'<i>emprise</i> à R+4 soit 16,50 mètres ■ 30% maximum d'<i>emprise</i> à R+6 soit 22,50 mètres ■ 10% d'<i>emprise</i> ponctuelle à R+8 soit 28,50 mètres pour les <i>niveaux de couronnement</i> en <i>recul</i> de 2 mètres minimum par rapport aux <i>emprises publiques</i> et aux <i>voies</i>, à condition que l'<i>emprise au sol</i> de chaque volume de la <i>construction</i> soit inférieure ou égale à 200m².
BLEU	
VIOLET	
ROUGE	
NOIR	



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 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 ;

Hauteur

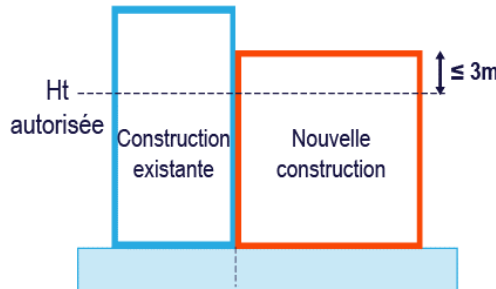
- aux équipements d'intérêt collectif et de service implantés le long de la rue Georges Sorel, pour des raisons d'architecture et d'urbanisme.
- Dans les zones de "retour d'angle", délimitées au document graphique, la *hauteur* des *constructions* bordant des *voies* ou espaces piétonniers d'inégales largeurs sera limitée à celle de la *façade* autorisée sur la *voie* la plus large ou sur l'espace piétonnier le plus large.

3.5.3. Règles particulières :

Secteur	Cas non soumis aux règles générales
Zone U1	▪ Les <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées à déroger aux <i>règles générales</i> de <i>hauteur</i> pour répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage de la <i>construction</i>, à l'exception des sous-secteur U1-G-2 et U1-A-1a. ▪ Dans le sous-secteur U1-G-2, la <i>hauteur</i> des <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics doit être inférieure ou égale à 21 mètres. ▪ Dans le sous-secteur U1-A-1a, lorsque la <i>surface de plancher</i> des <i>constructions</i> est majoritairement à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, la <i>hauteur</i> de <i>façade</i> est égale à la <i>hauteur</i> totale indiquée dans les <i>règles générales</i>. ▪ La <i>hauteur</i> des <i>constructions annexes</i> ne doit pas dépasser 3,20 mètres. ▪ La <i>hauteur</i> des <i>constructions annexes</i> implantées en limite de <i>sente</i> piétonne ne doit pas dépasser 2 mètres de <i>hauteur</i> et la <i>hauteur</i> du mur sur lequel elles s'adossent. ▪ La <i>hauteur</i> des locaux techniques situés en <i>toiture</i> terrasse ne doit pas dépasser 1,80 mètre, comptée à partir du plancher haut du dernier <i>niveau</i>.
Secteur U1-G	▪ Le long des <i>emprises publiques</i> et des <i>voies</i> d'une largeur inférieure ou égale à 5 mètres, la <i>hauteur</i> totale maximale de la <i>construction</i> doit être inférieure ou égale à la distance mesurée perpendiculairement de la <i>façade</i> sur rue au point le plus proche de l'<i>alignement</i> opposé, soit $H \leq L$, sans pouvoir excéder : ○ 15 mètres dans le sous-secteur U1-G-1, ○ 18 mètres dans le sous-secteur U1-G-2. ▪ À l'angle des îlots limités par des <i>voies</i> d'inégales largeurs, la <i>hauteur</i> totale maximale autorisée sur la <i>voie</i> la plus large peut être retournée dans la <i>voie</i> la plus étroite sur une distance au plus égale à 15 mètres, mesurée à partir de l'<i>alignement</i> actuel ou projeté de la <i>voie</i> la plus large.
Sous-secteur U1-A-3	▪ Sous réserve que leur <i>hauteur</i> soit inférieure ou égale à 3,50 mètres, les <i>habillages</i> architecturaux ainsi que les <i>constructions</i> sur terrasses ne sont pas pris en compte pour le calcul de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i> à condition qu'ils abritent ou dissimulent les machineries d'ascenseurs, les sorties d'escaliers, les ventilations collectives de traitement d'air ou d'eau, les gaines de ventilation, les souches de cheminées, les lanterneaux.

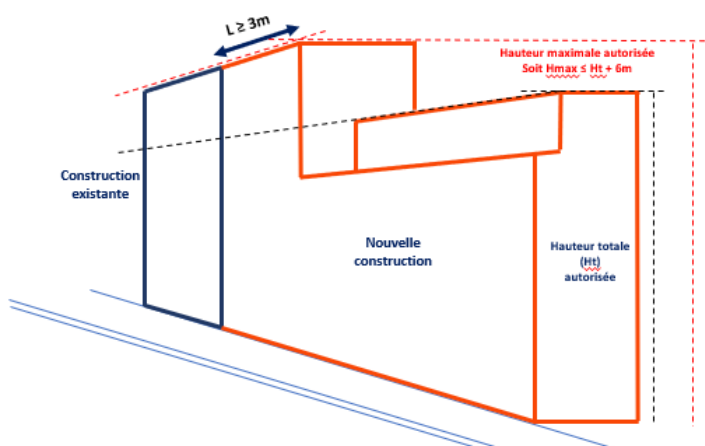
3.5.4. Règles alternatives :

Secteur	Cas des travaux sur les <i>constructions existantes</i> ne respectant pas la règle
Zone U1	- À l'exception du secteur U1-A, pour les <i>constructions existantes</i> dont la <i>hauteur</i> est supérieure à la <i>hauteur</i> totale ou à la <i>hauteur de façade autorisée</i>, les travaux de <i>réhabilitation</i> et d'<i>extension</i> sont autorisés dans la limite de la <i>hauteur</i> totale de la <i>construction existante</i>. La référence à la <i>hauteur</i> existante étant celle mesurée hors <i>édicules techniques</i> et d'agrément. - Les <i>extensions</i> verticales nécessaires à l'isolation thermique, dans la limite de 0,40 mètre d'épaisseur, ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la <i>hauteur</i>.

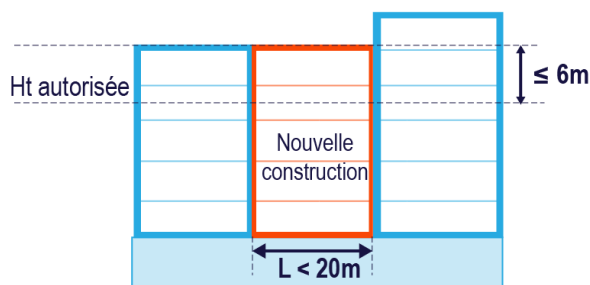
Secteur	Articulation avec l'environnement existant
Zone U1	À l'exception de Boulogne-Billancourt, Chaville et Ville-d'Avray : Lorsque la <i>hauteur</i> totale et/ou de <i>façade</i> d'une <i>construction</i> voisine existante et pérenne implantée en <i>limite séparative</i> est supérieure au <i>gabarit-enveloppe</i> indiqué par les <i>règles générales</i>, le <i>gabarit-enveloppe</i> de la <i>construction</i> projetée peut être égal à la <i>hauteur</i> totale et/ou de <i>façade</i> de la <i>construction</i> voisine existante et pérenne implantée en <i>limite séparative</i>, sans dépasser de plus de 3 mètres la <i>hauteur</i> totale autorisée (soit 1 <i>niveau</i> supplémentaire possible). 

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.



- Pour l'*extension* verticale d'une *construction existante* comportant un plancher bas du rez-de-chaussée situé au-dessus du *niveau de référence*, il est autorisé une *hauteur* de *façade* augmentée de la différence entre le *niveau de référence* et le *niveau* du plancher bas du rez-de-chaussée. Cette modification de la *hauteur* de *façade* modifie d'autant la *hauteur* totale, uniquement si cela permet d'assurer la continuité avec le tissu urbain. Pour les filets roses, cette modification de la *hauteur* de *façade* modifie d'autant la *hauteur* totale dans tous les cas.

Pour les constructions implantées au-delà de la bande E :

- Pour les *constructions* ou parties de *construction* implantées en *limite séparative*, la *hauteur* totale maximale est limitée à R+1, soit 7,50 mètres au-dessus du *niveau de référence*.
- Lorsqu'il existe sur le *terrain* contigu une *construction* d'une *hauteur* minimale de 5 mètres, implantée en limite, les nouvelles *constructions* en *limite séparative* sont autorisées à s'élever à la *hauteur* du *mur pignon* sur lequel elles s'adossent, dans la limite des *hauteurs* plafonds définies par les *règles générales*. En cas de *terrain* traversant, est appliquée la plus petite des *hauteurs* de *façade*.

Sous-
secteur
U1-A-1

95

Sous-Secteur U1-A-2	Pour les constructions implantées <u>au-delà</u> de la bande E : ▪ <u>Lorsqu'il existe sur le terrain contigu une construction d'une hauteur minimale de 5 mètres</u>, implantée en limite, les nouvelles constructions en limite séparative sont autorisées à s'élever à la hauteur du mur pignon sur lequel elles s'adossent, dans la limite des hauteurs plafonds définies par les règles générales. En cas de terrain traversant, est appliquée la plus petite des hauteurs de façade.
--	--

Secteur	Dépassements du gabarit-enveloppe sous réserve des dispositions du chapitre 6. Patrimoine bâti et paysager
Zone U1	À l'exception des secteurs et sous-secteurs U1-B et U1-F-1 à Chaville, les dépassements du gabarit-enveloppe sont autorisés dans les conditions suivantes : ▪ <u>Pour les constructions existantes</u>, hors patrimoine protégé repéré au document graphique n° 4.3 Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères : ○ Les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs en dehors de toitures fonctionnalisées, aux chaufferies et à la climatisation, dans la limite de 1,20 mètre ; ○ Les dispositifs de production d'énergie renouvelable : - Dès lors qu'ils ont une hauteur totale inférieure ou égale à 0,70 mètre pour les bâtiments d'une hauteur totale inférieure ou égale à 13,50 mètres (ou R+3+A) ; - Dès lors qu'ils ont une hauteur totale inférieure ou égale à 1,80 mètre pour les bâtiments d'une hauteur totale supérieure à 13,50 mètres (ou R+4) ; ○ Les dispositifs d'isolation par l'extérieur dès lors que leur épaisseur ou largeur maximale par rapport à la toiture existante est inférieure ou égale à 0,40 mètre. ○ Les dispositifs de protection solaire dans la limite de 0,60 mètre. ▪ <u>Pour les toitures végétalisées occupant plus de 75% de la surface de toiture</u>, dès lors que l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 0,30 mètre, dans la limite de l'épaisseur de substrat. ▪ <u>Pour les édicules liés à la fonctionnalisation des toitures</u> (chapitre 5 du règlement), d'une surface unitaire inférieure ou égale à 20 m² d'emprise et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres portée à 3,50 mètres pour les édicules d'ascenseurs. Ils doivent en outre : ○ être implantés en retrait de chacune des façades. Le retrait minimal étant égal à la hauteur de l'édicule. ○ présenter une emprise totale inférieure ou égale à 10% de l'emprise de la terrasse. En cas de construction « en escalier » cela ne s'applique qu'à la toiture la plus haute. ▪ <u>Pour les constructions nécessaires à l'agriculture urbaine</u>, sous réserve qu'elles aient une emprise inférieure ou égale à 40% de la surface de la terrasse et une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres, et pour les installations nécessaires à l'agriculture urbaine, sous réserve qu'elles aient une hauteur totale inférieure ou égale à 2 mètres. Cette règle ne s'applique pas : ○ Aux bâtiments bénéficiant d'un autre dépassement de gabarit ; ○ Aux bâtiments présentant une hauteur totale inférieure à 13,50 mètres ; ○ Aux patrimoines protégés définis par le présent règlement. ▪ <u>Pour les acrotères</u> dans la limite de la hauteur totale. ▪ <u>Pour les lucarnes</u>, dans la limite de la hauteur totale et de 40% du linéaire de façade.

	Pour les secteurs et sous-secteurs U1-B et U1-F-1, les dépassements du gabarit-enveloppe précités sont autorisés pour les seules constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.
Sous-secteurs U1-A-1 U1-A-2	Pour toutes les constructions, les dépassements du gabarit-enveloppe : ▪ Ne sont pas autorisés pour les machineries d'ascenseur lorsque l'ascenseur ne dessert pas une <i>toiture</i> fonctionnalisée, pour les machineries de réfrigération ou de climatisation, qui doivent être intégrés dans le volume de <i>couronnement</i>. Pour les constructions implantées dans une bande E, les dépassements du gabarit-enveloppe : ○ Sont autorisés pour les opérations comprenant 100% de <i>logements sociaux</i> dans la limite de la <i>hauteur</i> totale de la <i>construction</i> contiguë existante. ○ Sont autorisés, uniquement en secteur U1-A-1, sur les axes autorisant 80% de bureaux, soit un <i>niveau</i> supplémentaire dans la limite de la <i>hauteur</i> de <i>façade</i> et de la <i>hauteur</i> totale définies par les <i>règles générales</i>, dans les deux cas suivants : - La reconversion ou la <i>démolition-reconstruction</i> d'immeubles de bureaux à destination de logements ; - <u>OU</u> La réalisation d'une opération de logements comprenant au minimum 40% de <i>logements sociaux</i>. ○ Sont autorisés pour les <i>balcons</i>, les <i>oriels</i> et les <i>loggias</i> en continuité avec les <i>saillies</i> de <i>façade</i>, dans la limite de la <i>hauteur</i> totale maximale et dans la limite de 30% du linéaire de <i>façade</i>.
Secteur U1-A-3	▪ Pour les opérations comprenant 100% de <i>logements sociaux</i>, un dépassement du <i>gabarit-enveloppe</i> est autorisé dans la limite de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i> contiguë existante calculée à son <i>faîtage</i>.

Zone U2

Secteurs mixtes de transition

La zone **U2** regroupe des tissus urbains mixtes dans leur forme et dans leurs destinations. Sur ces deux sujets, elle joue un rôle de transition entre la zone U1 et la zone U3. Elle est composée de quatre secteurs :

- **U2-A** correspondant au secteur mixte de faible *hauteur* ;
- **U2-B** correspondant aux secteurs mixtes de *hauteur* intermédiaire ;
- **U2-C** correspondant aux secteurs mixtes de **Boulogne-Billancourt** qui assurent une transition morphologique entre le centre et les rives et permettent des raccordements satisfaisants avec les zones pavillonnaires. Il comprend deux sous-secteurs :
 - **U2-C-1** correspondant au projet de résidentialisation d'un foyer de travailleurs au 47 rue du Dôme,
 - **U2-C-2** correspondant à la cité artisanale Couchot et ses abords afin de préserver et favoriser le développement de l'activité artisanale.
- **U2-D** correspondant à certains secteurs mixtes spécifiques de **Meudon** dans les quartiers de Meudon centre, Bellevue et Val Fleury. Il comprend le sous-secteur **U2-D-1** correspondant au secteur de projet Rodin.

3.1. Implantation par rapport aux **emprises publiques** et aux **voies**

3.1.1. Champ d'application :

- a. Sous réserve du règlement de voirie et de l'accord du gestionnaire de voirie pour les saillies sur espace public, ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation à l'alignement :

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, en cas de travaux sur des constructions existantes, dans la limite de 0,40 mètre d'épaisseur,

- Les traitements en creux en rez-de-chaussée au droit des accès sur une profondeur de 1 mètre,
- Les renforcements de *loggias* ou autres, à partir d'une hauteur de 3,50 mètres et du R+1,
- Les saillies des façades des commerces sur trottoir sont autorisées en rez-de-chaussée et dans une limite de 0,20 mètre d'épaisseur.
- **Sur les emprises publiques et voies de largeur inférieure à 12 mètres :**
 - o Les marquises et les stores-bannes, dans une limite de 0,80 mètre,
 - o Les éléments de modénature, dans une limite de 0,4 mètre, à partir d'une hauteur de 3,5 mètres et R+1,
 - o Les balcons et oriel, dans une limite de 0,60 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres et du R+2. La proportion des oriel devant être inférieure ou égale à 20% de la surface de la façade,
 - o En cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs de protection solaire dans la limite de 0,40 mètre et à partir d'une hauteur de 5,50 mètres.
- **Sur les emprises publiques et voies de largeur supérieure ou égale à 12 mètres et inférieure à 20 mètres :**
 - o Les marquises et les stores-bannes, dans une limite de 1,20 mètre,
 - o Les éléments de modénature, dans une limite de 0,6 mètre, à partir d'une hauteur de 3,50 mètres et du R+1,
 - o Les balcons et oriel, dans une limite de 0,80 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres et du R+2. La proportion des oriel devant être inférieure ou égale à 20% de la surface de la façade,
 - o En cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs de protection solaire dans la limite de 0,80 mètre et à partir d'une hauteur de 5,50 mètres.
- **Sur les emprises publiques et voies de largeur supérieure ou égale à 20 mètres :**
 - o Les marquises et les stores-bannes, dans une limite de 1,80 mètre,
 - o Les éléments de modénature, dans une limite de 0,8 mètre, à partir d'une hauteur de 3,50 m et du R+1,
 - o Les balcons et oriel, dans une limite de 1,20 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 m et du R+2. La proportion des oriel devant être inférieure ou égale à 20% de la surface de la façade,
 - o En cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs de protection solaire dans la limite de 1,20 mètre et à partir d'une hauteur de 5,50 mètres.

- 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 oriel 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,

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U2

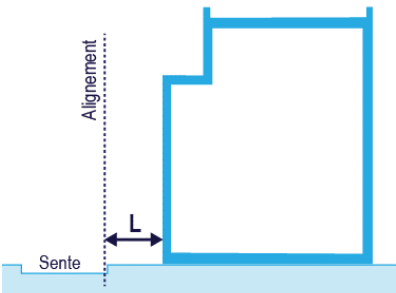
Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

- 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.
- c. En cas de présence d'un *alignement d'arbres* repéré au **plan 4.3 Protections**, la préservation des *arbres* prévaut sur les dispositifs non pris en compte pour l'application des règles d'implantation.
- d. 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*.

3.1.2. Règles générales :

100

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 *constructions* doivent s'implanter en respectant les règles suivantes par rapport aux *emprises publiques* et aux *voies* :

Secteur	Règles générales : Implantation par rapport aux <i>emprises publiques</i> et aux <i>voies</i>
Zone U2	▪ L'implantation des <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée. ▪ <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 réglementée.
Secteurs U2-A	▪ Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter en tout ou partie à l'<i>alignement</i> ou en <i>recul</i>.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

U2-B	- En cas de <i>recul</i>, celui-ci doit être supérieur ou égal à 4 mètres par rapport l'<i>alignement</i>. La valeur minimale du <i>recul</i> est fixée à 2 mètres à Vanves. - Pour les <i>constructions</i> qui s'implantent à l'<i>alignement</i>, des <i>reculs</i> de parties de <i>façade</i>, en longueur ou en <i>hauteur</i>, sont autorisés, à conditions qu'ils soient inférieurs à 3 mètres de profondeur depuis l'<i>alignement</i> et qu'ils permettent une amélioration architecturale ou de répondre à une contrainte technique. $L < 3m$ - La réalisation de porches d'au moins 5 mètres de <i>hauteur</i> est autorisée, lorsqu'ils permettent une continuité visuelle vers le cœur d'îlot ou à travers le <i>terrain</i>. - En cas d'implantation à l'<i>alignement</i> de deux voies ouvertes à la circulation automobile, un nouvel <i>alignement</i> 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 <i>alignement</i> peut également être matérialisé par un arc de cercle de dimension équivalente. - A l'exception des <i>constructions</i> à destination d'équipement d'intérêt collectifs et services publics, lorsque la <i>façade</i> à édifier présente une longueur supérieure ou égale à 25 mètres le long des <i>emprises publiques</i> et voies, au moins une <i>césure</i> sur toute la <i>hauteur</i> et toute la profondeur, d'au moins 4 mètres de large, doit être réalisée. Cette <i>césure</i> peut recevoir des ouvertures et des <i>balcons</i>. En cas de création de <i>balcons</i>, les règles d'implantation des <i>constructions</i> sur un même <i>terrain</i> s'appliquent. A Vanves, la <i>césure</i> peut être est réduite à une <i>hauteur</i> minimale de 5,50 mètres sur toute profondeur. Le périmètre de l'OAP du Clos Montholon n'est pas concerné par la règle de <i>césure</i>. À Sèvres, en complément des dispositions précédentes : - Au moins 50% des surfaces de <i>marges de recul</i>, en dehors des accès piétons et véhicules, doivent être traités en espace végétalisé. À Issy-les-Moulineaux, en complément des dispositions précédentes : - L'implantation des <i>constructions</i> par rapport aux <i>emprises publiques</i> est définie dans le Cahier de références aux voiries ou par une <i>marge de recul</i> matérialisées 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. À Vanves, en complément des dispositions précédentes : - Pour les <i>terrains</i> situés le long de la rue du Clos Montholon : les <i>constructions</i> doivent s'implanter en <i>recul</i>.
Secteur U2-C	Les nouvelles <i>constructions</i> doivent être implantées selon le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers, soit à l'<i>alignement</i>, soit, s'il existe une <i>marge de recul</i>, le long de cette dernière. Le <i>recul</i> pour <i>alignement</i> de fait est admis. Aucun ouvrage souterrain en débordement par rapport à cette implantation obligatoire n'est autorisé, à l'exception des réseaux.

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U2
Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

Secteur U2-D	- Les <i>constructions</i> doivent s'implanter avec un <i>recul</i> supérieur ou égal à la moitié de la <i>hauteur de façade</i> de la <i>construction</i> soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieur à 4 mètres. - Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter à une distance moindre à condition de s'adosser et ne pas dépasser les héberges d'une <i>construction existante</i> en bon état sur les <i>terrains</i> voisins. Sous-secteur U2-D-1 : - Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter à l'<i>alignement</i> ou en <i>recul</i> libre.
-----------------	--

3.1.3. Règles particulières :

Cas des <i>constructions annexes</i>	
Secteur U2-B	Uniquement à Vanves : Le long de l'Avenue du Général de Gaulle, l'implantation de <i>constructions annexes</i> n'est pas réglementée.
Secteur U2-D	Les <i>constructions annexes</i> sont autorisées en limite de <i>sente</i> piétonne à condition de <u>s'adosser</u> à un mur de <i>clôture</i> existant à l'<i>alignement</i> de ladite <i>sente</i>.

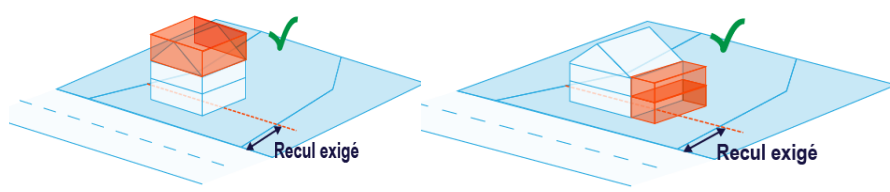
Articulation avec l'environnement existant	
Secteur U2-C	- Pour la valorisation du paysage urbain, au moins une <i>césure</i> d'une largeur supérieure ou égale à 4 mètres doit être créée sur toute la <i>hauteur</i> et toute la <i>profondeur</i> de la <i>construction</i> dans les cas suivants : - Lorsque la <i>construction</i> présente sur l'<i>emprise publique</i> ou la <i>voie</i>, une longueur de <i>façade</i> supérieure ou égale à 30 mètres ; - Lorsque le <i>terrain</i> comporte un espace paysager ou écologique protégé. - Cette <i>césure</i> peut recevoir des passerelles et des <i>balcons</i>.

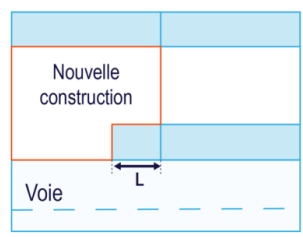
3.1.4. Règles alternatives :

Secteur	Cas des travaux sur les <i>constructions existantes</i> ne respectant pas les <i>règles générales</i>
Zone U2	- Dans le cas de <i>constructions existantes</i> ne respectant pas les <i>règles générales</i> d'implantation par rapport aux <i>emprises publiques</i> et aux <i>voies</i>, sont autorisés pour les parties de <i>constructions</i> ne respectant pas les règles d'implantation : - Les travaux qui améliorent l'implantation vis-à-vis des <i>règles générales</i> et ceux sans effet sur le <i>gabarit</i> de la <i>construction existante</i>. - A l'exception du secteur U2-C, les <i>extensions</i> horizontales et verticales respectant un <i>recul</i> égal ou supérieur à celui des <i>constructions existantes</i>, sauf pour les parties de <i>constructions</i> situées dans un <i>emplacement réservé</i> ;

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U2

Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

	 ○ Les <i>annexes</i> existantes ne sont pas concernées par les dispositions relatives aux possibilités d'<i>extension</i> verticale ou horizontale. ■ En dehors des parties de <i>constructions</i> ne respectant pas les règles d'implantation, les <i>règles générales</i> s'appliquent.
--	--

Secteur	Articulation avec l'environnement existant
Zone U2	■ Lorsqu'il s'agit de préserver l'unité du paysage urbain, et en cas de <i>construction existante</i> implantée en <i>limite séparative</i> dont l'implantation ne respecte pas les <i>règles générales</i> d'implantation, les nouvelles <i>constructions</i> peuvent se raccorder en s'implantant au nu de la <i>construction existante</i> sur une longueur de <i>façade</i> comprise entre 3 mètres et 6 mètres.  $3m \leq L \leq 6m$ ■ Lorsqu'un <i>mur de soutènement</i> d'une <i>hauteur</i> supérieure ou égale à 2 mètres est présent au droit du <i>terrain</i>, les <i>constructions</i> peuvent être implantées en tout ou partie soit à l'<i>alignement</i>, soit en <i>recul libre</i>.

103

Secteur	Autres cas de figure
Zone U2	■ Dans le cadre de la mise en œuvre de l'OAP thématique continuités écologiques, des implantations alternatives peuvent être autorisées, et ce particulièrement lorsqu'il s'agit d'assurer la préservation des plantations existantes ou les continuités écologiques avec les espaces voisins.

3.2. Implantation par rapport aux *limites séparatives*

3.2.1. Champ d'application :

a. Sont admis dans le retrait :

- o Les éléments de modénature, les marquises et les auvents dans la limite de 0,80 mètre de profondeur,
- o Les *débords de toiture* dans la limite de 0,60 mètre de profondeur,
- o Les oriels dans la limite de 0,40 mètre de profondeur,
- o Les perrons, escaliers et emmarchements,
- o Les terrasses et passerelles non couvertes, de moins de 0,60 mètre de *hauteur* par rapport au *terrain* avant travaux,
- o Les *balcons* dans la limite d'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-vues et les garde-corps, sous réserve de ne pas dépasser 1,90 mètre de *hauteur*.

- b. En cas de servitude de cour commune, l'article relatif à l'implantation des *constructions* sur un même *terrain* s'applique, **sauf à Meudon** où en cas de *servitude de cour commune*, la distance entre deux *constructions* situées de part et d'autre d'une cour commune doit être supérieure ou égale à 5 mètres.

104

3.2.2. Règles générales :

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

Secteur	Règles générales : Implantation par rapport aux <i>limites séparatives</i>
Secteurs U2-A U2-B U2-D	<u>Règles applicables aux <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :</u> ▪ Il n'est pas défini de <i>bande</i> pour l'implantation des <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. ▪ Les <i>constructions</i> peuvent être implantées en limite ou en <i>retrait</i> des <i>limites séparatives</i>, ▪ En cas de <i>retrait</i>, celui-ci doit être supérieur ou égal à la moitié de la <i>hauteur</i> de <i>façade</i>, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieur à 1,90 mètre. ▪ Les <i>constructions</i> à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou les installations qui leur sont nécessaires sont autorisées en sous-sol et peuvent être implantées à l'<i>alignement</i> ou en <i>retrait</i>, sans distance minimum.
Secteurs U2-A U2-B	▪ Aucune nouvelle <i>construction</i> ne peut être implantée dans les <i>marges de recul</i> identifiées sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers, à l'exception des <i>marges de recul</i> situées en bordure des emprises ferroviaires, où est autorisée l'implantation d'<i>annexes</i>.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025



Dans une bande de 20 mètres :

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

Au-delà d'une bande de 20 mètres :

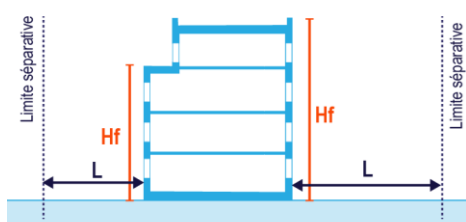
- Les constructions doivent être implantées en *retrait* des *limites séparatives* latérales.
- **A Marnes-la-Coquette** : Les constructions peuvent être implantées sur les *limites séparatives* latérales ou en *retrait*.

Implantation par rapport aux limites de fond de terrain :

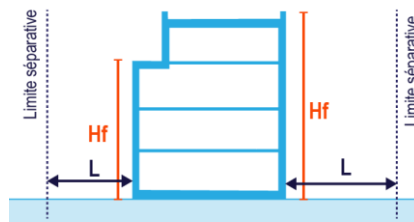
- Dans tous les cas, les constructions doivent être implantées en *retrait* des *limites séparatives* de fond de terrain

Règles de retrait en secteur U2-A :

- **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 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 4 mètres



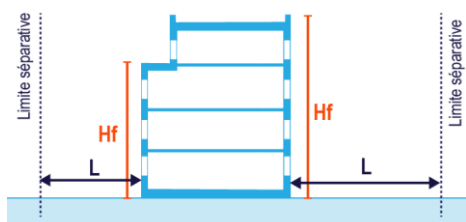
Façades avec baie : $L \geq H_f$ et $L \geq 8m$



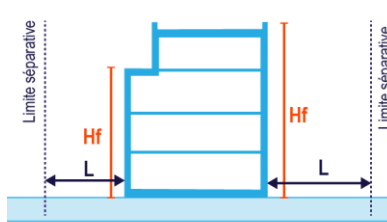
Façades sans baie : $L \geq H_f/2$ et $L \geq 4m$

Règles de retrait en secteur U2-B :

- **Façades avec baie** : le *retrait* doit être supérieur ou égal à la *hauteur de façade*, soit $L \geq H_f$, sans être inférieur à 6 mètres,
- **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 avec baie : $L \geq H_f$ et $L \geq 6m$



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

À Vanves (secteurs U2-A et U2-B) :

- Le *retrait* vis-à-vis des *façades avec baie* doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur de façade*, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieur à 6 mètres.
- Le *retrait* vis-à-vis des *façades sans baie* doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur de façade*, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieur à 4 mètres.

Secteur
U2-C

- En cas de *construction* implantée sur *limite séparative*, les parties de *construction* situées au-dessus de 12 mètres de *hauteur* doivent être implantées en *retrait* de 3 mètres minimum des *limites séparatives*.

- 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 $L \geq H/2$, 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.
- Les règles 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 :
 - 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* de *façade* 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 *recul* de l'*alignement* afin de préserver des plantations existantes sur le domaine public ou privé.

Au-delà de la bande E :

- Les *constructions* sont autorisées à être implantées sur les *limites séparatives*.
 - Sous réserve qu'aucune *construction* ne s'implante sur un linéaire supérieur ou égal à 40 % du linéaire de chacune des *limites séparatives* latérales, la *bande E* étant décomptée
 - Ce ratio de 40% peut être dépassé en cas d'adossement à des *constructions* voisines existantes et pérennes implantées en *limite séparative*, occupant elles-mêmes un linéaire supérieur ou égal à 40%, en *limite séparative* et ayant une *hauteur* minimale de 5 mètres.
 - Dans le **sous-secteur U2-C-1**, cette longueur est limitée à 26% de la longueur de l'ensemble des *limites séparatives* du *terrain*, la *bande E* étant décomptée. L'implantation de *constructions* en limite de fond de parcelle n'est pas autorisée,

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

	▪ Dans les autres cas de figure, les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>retrait</i>. <u>Règles de <i>retrait</i> :</u> ○ Pour les <i>parcelles d'une surface inférieure à 2 000 m²</i> : le <i>retrait</i> des <i>constructions</i> doit être supérieur ou égal à la moitié de la <i>hauteur de façade</i>, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieur à 6 mètres pour les <i>façades</i> comportant des <i>baies</i> et de 3,50 mètres pour les <i>façades</i> sans <i>baie</i>, ○ Pour les <i>parcelles d'une surface supérieure à 2 000 m²</i> : le <i>retrait</i> des <i>constructions</i> doit être supérieur ou égal à la moitié de la <i>hauteur de façade</i>, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieur à 8 mètres pour les <i>façades</i> comportant des <i>baies</i> et de 5 mètres pour les <i>façades</i> sans <i>baie</i>, ○ Pour les <i>constructions</i> et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les <i>constructions</i> comprenant 100% de <i>logements sociaux</i> dans le sous-secteur U2-C-1 : le <i>retrait</i> est de 3,50 mètres minimum. <u>Règles complémentaires</u> ▪ Lorsque la longueur sur rue du <i>terrain</i>, mesurée parallèlement à l'<i>alignement</i>, est inférieure à 25 mètres, toute <i>construction</i> de plus d'un <i>niveau</i>, doit être dissociée dans son implantation des <i>constructions</i> implantées en limite sur <i>voie</i>, et doit respecter vis-à-vis de ces dernières, les règles d'implantation sur un même <i>terrain</i>. Des liaisons en rez-de-chaussée sont autorisées entre des <i>constructions</i> dissociées. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas : ○ Aux <i>constructions</i> situées en sous-sol, ○ Pour les <i>constructions</i> ou parties de <i>construction</i> implantées en <i>limite séparative</i>, ○ Pour les <i>constructions</i> comprenant 100% de <i>logements sociaux</i> dans le sous-secteur U2-C-1. ▪ Lorsque la longueur sur rue du <i>terrain</i>, mesurée parallèlement à l'<i>alignement</i>, est supérieure ou égale à 25 mètres, toute <i>construction</i> comprenant au moins un étage, doit être dissociée dans son implantation des <i>constructions</i> implantées en <i>limite séparative</i>, et doit respecter vis-à-vis de ces <i>constructions</i>, les règles d'implantation sur un même <i>terrain</i>. Des liaisons en rez-de-chaussée sont autorisées entre des <i>constructions</i> dissociées. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas : ○ Aux <i>constructions</i> situées en sous-sol, ○ Pour les <i>constructions</i> ou parties de <i>construction</i> implantées en <i>limite séparative</i>, ○ Pour les <i>constructions</i> comprenant 100% de <i>logements sociaux</i> dans le sous-secteur U2-C-1.
Secteur U2-D	<u>Dans une <i>bande</i> de 20 mètres :</u> ▪ Les <i>constructions</i> peuvent être implantées sur les <i>limites séparatives</i> latérales ou en <i>retrait</i>. ▪ Si la <i>façade</i> de la <i>construction</i>, en vis-à-vis des <i>emprises publiques</i> et <i>voies</i>, dispose d'une longueur supérieure à 20 mètres, la <i>construction</i> ne peut être implantée que sur une seule <i>limite séparative</i> latérale. <u>Au-delà d'une <i>bande</i> de 20 mètres :</u> ▪ Les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>retrait</i> des <i>limites séparatives</i> latérales. <u>Implantation par rapport aux limites de fond de <i>terrain</i> :</u> ▪ Les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>retrait</i> des limites de fond de <i>terrain</i>.

	<u>Règles de retrait :</u> ▪ Façades avec baie : le <i>retrait</i> doit être supérieur ou égal à la <i>hauteur de façade</i>, soit $L \geq H_f$ sans être inférieur à 8 mètres, ▪ Façades sans baie : le <i>retrait</i> doit être supérieur ou égal à la moitié de la <i>hauteur de façade</i>, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieur à 3 mètres, <u>Dans le sous-secteur U2-D-1 :</u> ▪ Les <i>constructions</i> doivent respecter un <i>retrait</i>, supérieur ou égal à la moitié de la <i>hauteur façade</i>, moins trois mètres, soit $L \geq (H_f/2) - 3$ m, sans être inférieur à 5 mètres pour les <i>façades</i> comportant des <i>baies</i> et de 3 mètres pour les <i>façades</i> ne disposant pas de <i>baies</i>.
--	---

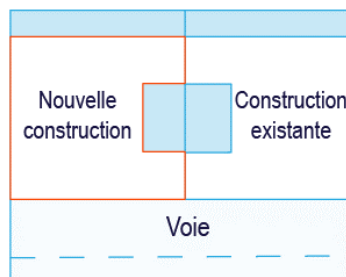
3.2.3. Règles particulières :

Secteur	Articulation avec l'environnement existant
U2-A U2-B U2-D	▪ Au-delà d'une <i>bande de 20 mètres</i>, les <i>constructions</i> sont autorisées à s'implanter sur les <i>limites séparatives</i> latérales ou de fond, si elles remplissent une ou plusieurs des conditions suivantes : ○ lorsque la <i>construction</i> s'adosse à une <i>construction</i> voisine existante et pérenne implantée en <i>limite séparative</i>, et dans la limite de son <i>hébergement</i> ; ○ lorsqu'elles sont édifiées sur un <i>terrain existant</i> avec une largeur de <i>terrain</i> sur <i>voie</i> de desserte inférieure ou égale à 3 mètres de largeur (<i>terrain</i> dit « en drapeau »), et qu'elles ont une <i>hauteur</i> totale de 3,50 mètres ; ○ lorsque la <i>construction</i> s'adosse à un <i>mur de soutènement</i>, sans en dépasser la <i>hauteur</i> ; ○ lorsque la <i>construction</i> est une <i>annexe</i> d'une <i>emprise au sol</i> inférieure ou égale à 20 m².
Secteur U2-C	▪ 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 <i>construction existante</i> 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 <i>limite séparative</i>, dans les cas suivants : ○ Les nouvelles <i>constructions</i> doivent se raccorder au nu des <i>façades</i> de l'immeuble contigu sur une longueur comprise entre 3 et 6 mètres des <i>limites séparatives</i>, lorsque les <i>façades</i> de ce dernier sont en <i>retrait</i> par rapport aux <i>constructions</i> à édifier, 6m ≥ L ≥ 3m ○ Les <i>constructions</i> à édifier doivent s'implanter en <i>retrait</i> d'au moins 4 mètres par rapport aux <i>limites séparatives</i> si l'immeuble contigu existant n'occupe pas la totalité de la <i>bande E</i> en <i>limite séparative</i>.

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U2

Implantation par rapport aux limites séparatives

	Afin de ne pas porter atteinte à la salubrité d'une <i>construction</i> 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 <i>limites séparatives</i> et les règles d'implantation sur un même <i>terrain</i>. Les <i>façades</i> constitutives de ces courettes ne peuvent comporter de <i>baies</i>.
--	---



3.2.4. Règles alternatives :

Secteur	Cas des travaux sur les <i>constructions existantes</i> ne respectant pas les règles d'implantation
Zone U2	- Dans le cas d'une <i>construction existante</i> ne respectant pas les <i>règles générales d'implantation par rapport aux limites séparatives</i>, sont autorisés pour les parties de <i>construction</i> ne respectant pas les règles d'implantation : - 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 U2-C, les <i>extensions</i> horizontales et 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>annexes</i> existantes ne sont pas concernées par les dispositions relatives aux possibilités d'<i>extension</i> verticale ou horizontale. - En dehors des parties de <i>constructions</i> ne respectant pas les règles d'implantation, les <i>règles générales</i> s'appliquent.

109

Secteur	Cas des petites <i>extensions</i> sur les <i>constructions existantes</i>
Secteur U2-C	A l'exception du secteur U2-C-1 : Nonobstant les <i>règles générales</i> d'implantation, 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> et si l'<i>extension</i> permet de rester

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U2

Implantation par rapport aux limites séparatives

	conforme au coefficient de pleine terre exigé. Dans le cas où l'<i>extension</i> est une véranda, celle-ci devra se situer à l'arrière de la <i>construction existante</i>. ▪ En secteur U2-C-1 : 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>.
--	--

Secteur	Autres cas de figure
Zone U2	▪ Des implantations alternatives sont autorisées, dans le cadre de la mise en œuvre de l'OAP thématique continuités écologiques, particulièrement pour préserver des plantations existantes ou assurer les continuités écologiques avec les espaces voisins.

3.3. Implantation sur un même terrain

3.3.1. Champ d'application :

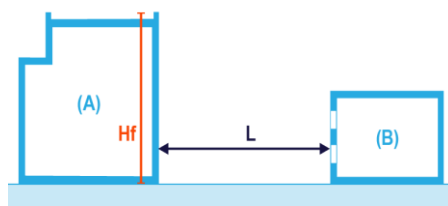
- a. La distance minimale entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain est mesurée perpendiculairement et horizontalement en tout point de chaque façade.
- a. Ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation :
- o Les éléments de modénature et les motifs architectoniques dans la limite de 0,40 mètre de profondeur,
 - o Les marquises et les auvents dans la limite de 0,80 mètre de profondeur,
 - o Les *débords de toiture* dans la limite de 0,60 mètre de profondeur,
 - o Les oriels dans la limite 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* 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*.

3.3.2. Règles générales :

Le présent article n'est pas applicable aux *constructions* à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ni aux installations qui leur sont nécessaires.

Sauf disposition particulière dans la règle écrite ou graphique, les *constructions*, lorsqu'elles sont non contiguës et implantées sur un même *terrain*, doivent respecter entre elles les distances minimales suivantes :

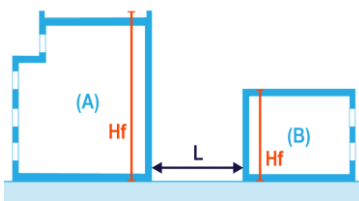
Secteur	Règles générales : implantation sur un même terrain
Secteurs U2-A U2-B U2-D	▪ L'implantation des <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
Secteurs U2-A U2-D	▪ Dès lors qu'au moins une des parties de <i>façades</i> en vis-à-vis comporte des <i>baies</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> la plus haute, soit $L \geq H_f$, sans être inférieure à 8 mètres.



Façade avec baie :

 $L \geq Hf(A)$ et $L \geq 8m$

- Si aucune des *façades* en vis-à-vis ne comporte de *baies*, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la *hauteur* de la *façade* en vis-à-vis la plus haute, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 4 mètres.



Façades sans baie :

 $L \geq Hf/2(A)$ et $L \geq 4m$

Secteur U2-B

- Dès lors qu'au moins une des parties de *façades* en vis-à-vis comporte des *baies*, la distance doit être supérieure ou égale à la *hauteur* de la *façade* la plus haute, diminuée de 3 mètres soit $L \geq Hf-3m$, sans être inférieure à 8 mètres.
- Si aucune des *façades* en vis-à-vis ne comporte de *baie*, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la *hauteur* de la *façade* la plus haute, diminuée de 3 mètres, soit $L \geq (Hf/2)-3m$, sans être inférieure à 4 mètres.

Secteur U2-C

- Pour les *constructions* à destination d'habitation :
 - Dès lors qu'au moins une des parties de *façades* en vis-à-vis comporte des *baies*, la distance doit être supérieure ou égale à la *hauteur* de la *façade* située en vis-à-vis moins 3 mètres, soit $L \geq Hf-3m$, sans être inférieure à 5 mètres.
 - Si l'une des parties de *façades* en vis-à-vis ne comporte pas de *baie*, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de leur *hauteur*, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 3,50 mètres.
- Pour les *constructions* à toute autre destination :
 - La distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la *hauteur* de la *façade* située en vis-à-vis soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 5 mètres ou 3,50 mètres si aucune des *façades* en vis-à-vis ne comporte de *baie*.

3.3.3. Règles particulières :

Secteur	Articulation avec l'environnement existant
Secteur U2-C	▪ Afin de valoriser la qualité du paysage urbain environnant en cœur d'îlot et lorsque les nouvelles <i>constructions</i> présentent un linéaire supérieur à 20 mètres au-delà de la <i>bande E</i>, il est exigé au moins une <i>césure</i> d'au moins 5 mètres de large sur toute leur profondeur. Ces <i>césures</i> sont soit sur toute leur <i>hauteur</i>, soit à partir de R+1 et sont autorisées à recevoir des <i>balcons</i> et passerelles. Cette disposition ne s'applique pas aux <i>constructions</i> et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025



	Les dispositions relatives aux implantations des <i>constructions</i> sur un même <i>terrain</i>, ne s'appliquent pas aux volumes de <i>couronnement</i> et aux <i>césures</i> exigées.
--	---

3.3.4. Règles alternatives :

Secteur	Cas des travaux sur les <i>constructions existantes</i> ne respectant pas les règles d'implantation
Zone U2	- Dans le cas de <i>constructions existantes</i>, ne respectant pas les règles d'implantation sur un même <i>terrain</i>, sont autorisés pour les parties de <i>construction</i> ne respectant pas les règles d'implantation : - 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 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.

Cas des *constructions annexes*

À Sèvres :

La distance minimale entre une *construction* d'habitation comprenant au plus 2 logements et une *annexe*, est de 2,5 mètres.

113

Secteur	Cas des petites <i>extensions</i> sur les <i>constructions existantes</i>
Secteur U2-C	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 ou les <i>vérandas</i> situées à l'arrière de la <i>construction</i>, 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 <i>véranda</i>, celle-ci devra se situer à l'arrière de la <i>construction existante</i>.

Secteur	Autres cas de figure
Zone U2	Des implantations alternatives sont autorisées, dans le cadre de la mise en œuvre de l'OAP continuités écologiques, particulièrement pour préserver des plantations existantes ou assurer les continuités écologiques avec les espaces voisins.

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*.

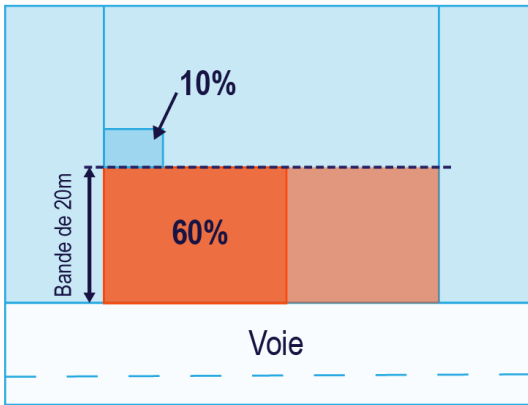
Sauf mention contraire au sein du présent règlement, les projets de *construction* intégrant un programme à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics au sein d'une même *construction* peuvent bénéficier des règles spécifiques définies pour les *constructions* à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics, dès lors que :

- 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*.

3.4.2. Règles générales :

Les projets doivent être conformes au coefficient de *pleine-terre* exigé, nonobstant toute règle d'*emprise au sol* énoncée ci-après.

Sauf disposition particulière dans la règle écrite ou graphique l'*emprise au sol* maximale des *constructions* est fixée selon les modalités suivantes :

Secteur	Règles générales : <i>emprise au sol</i>
Secteurs U2-A U2-B U2-D	<u>L'<i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.</u>
Secteur U2-A	<u>Dans une <i>bande</i> de 20 mètres</u> : 60% de la partie du <i>terrain</i> située dans cette <i>bande</i>. <u>Hors <i>bande</i> de 20 mètres</u> : 10% de la partie du <i>terrain</i> située hors de la <i>bande</i>. 

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025



	À Marnes-la-Coquette et Ville-d'Avray : - La notion de bande ne s'applique pas. L'<i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> ne pourra pas excéder 60 % de la superficie de la surface totale du <i>terrain</i>. À Issy les Moulineaux : <u>Dans une bande de 20 mètres</u> : L'<i>emprise au sol</i> n'est pas règlementée dans la partie du <i>terrain</i> située dans la <i>bande</i>. <u>Hors bande de 20 mètres</u> : 10% de la partie du <i>terrain</i> située hors de la <i>bande</i>. - L'<i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> ne pourra pas excéder 50 % de la superficie de la surface totale du <i>terrain</i>.
Secteur U2-B	60% de la surface du <i>terrain</i>
Secteur U2-C	50% de la surface du <i>terrain</i> - Pour les <i>terrains d'angle</i> d'une surface inférieure ou égale à 2 000 m², l'emprise maximale des <i>constructions</i>, y compris des bâtiments <i>annexes</i> est fixée à 55% de la surface totale du <i>terrain</i>. - Lorsqu'une <i>bande E</i> est mentionnée, sa profondeur est de 15 mètres - Pour les <i>constructions</i> à destination de bureaux ou activité, la profondeur de la <i>bande E</i> est portée à 18 mètres le long des <i>voies</i> 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. - Pour les <i>terrains</i> de moins de 400 m² implantés le long de la Route de la Reine, de l'avenue du Général Leclerc et de l'avenue Édouard Vaillant, il est autorisé uniquement sur ces <i>voies</i>, une <i>emprise au sol</i> de 100 % sur la <i>bande E</i>, nonobstant les <i>règles générales d'emprise au sol</i>. Aucune <i>construction</i> ne sera admise au-delà de la <i>bande E</i> dudit axe. - Pour les <i>terrains</i> présentant trois <i>façades</i> sur rue et d'une surface inférieure à 250 m², l'<i>emprise au sol</i> est portée à 100 %. Dans le sous-secteur U2-C-2, un bonus d'<i>emprise au sol</i> de 30% maximum est accordé au bénéfice exclusif des locaux artisanaux.
Secteur U2-D	40% de la surface du <i>terrain</i>. Sous-secteur U2-D-1 : 60% de la surface du <i>terrain</i>.

3.4.3. Règles alternatives :

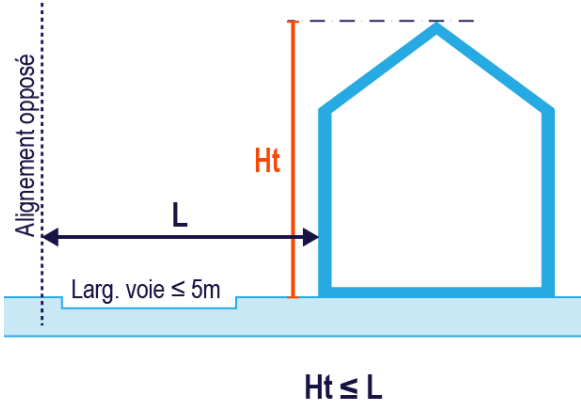
Secteur	Autres cas de figure
Zone U2	A l'exception de Sèvres : Afin de permettre la mise en œuvre de l'OAP Continuités écologiques, l'<i>emprise au sol</i> des nouvelles <i>constructions</i> pourra s'affranchir de la <i>bande</i>, dans la limite de l'<i>emprise au sol</i> autorisée sur le <i>terrain</i>.

Secteur	Cas des petites <i>extensions</i> sur les <i>constructions existantes</i>
Secteur U2-C	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>.

3.5. Hauteur

3.5.1. Règles générales :

Sauf disposition particulière dans la règle écrite ou graphique, les *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.

Secteur	Règles générales : hauteur
Zone U2	Pour les nouvelles <i>constructions</i> dont le rez-de-chaussée est à destination de <u>commerce et activités de service</u>, la <i>hauteur</i> de rez-de-chaussée de plancher à plancher doit au minimum atteindre 3,50 mètres sauf pour les locaux communs, techniques, espaces de stockage et de stationnement vélo.
Secteurs U2-A U2-B	Dans le cas d'un <i>terrain</i> situé au droit d'<i>emprises publiques</i> ou de <i>voies</i> d'une largeur inférieure ou égale à 5 mètres, la <i>hauteur</i> totale maximale de la <i>construction</i> ne peut être supérieure à la distance mesurée perpendiculairement de ce point de la <i>construction</i> au point le plus proche de l'<i>alignement</i> opposé : soit $Ht \leq L$. 
Secteur U2-A	- Une <i>hauteur</i> de <i>façade</i> égale à R+2 soit 9 mètres, - Un <i>couronnement</i> présentant une pente de 1 pour 2, - Une <i>hauteur</i> totale de 12 mètres. A Issy-les-Moulineaux, en complément des règles précitées : compte tenu des <i>voies</i> adjacentes publiques ou privées, la <i>hauteur</i> relative de chaque point de la <i>façade</i> est limitée à la plus courte distance (comptée horizontalement) séparant ce point de l'<i>alignement</i> opposé, existant ou projeté (si une réserve figure au document graphique ou s'il existe un plan d'<i>alignement</i> approuvé), soit $H \leq L$.
Secteur U2-B (hors filets de hauteur)	- Une <i>hauteur</i> de <i>façade</i> égale à R+3 soit 12 mètres, - Un <i>couronnement</i> présentant une pente de 1 pour 2, - Une <i>hauteur</i> totale de 15 mètres. - Sur les <i>emprises publiques</i> ou les <i>voies</i> présentes au droit du <i>terrain</i> d'une largeur comprise entre 5 mètres et 12 mètres et lorsque la <i>construction</i> projetée s'implante à l'<i>alignement</i>, les nouvelles <i>constructions</i> doivent s'inscrire dans un <i>gabarit-enveloppe</i> défini par les règles cumulatives suivantes :

Hauteur

	○ Une <i>hauteur</i> de <i>façade</i> de R+2 soit 9 mètres, ○ Un <i>couronnement</i> présentant une pente de 1 pour 2, ○ Une <i>hauteur</i> totale maximale de 12 mètres. ▪ A Issy-les-Moulineaux, en complément des règles précitées : Compte tenu des <i>voies</i> adjacentes publiques ou privées lorsque le bâtiment est construit en bordure d'une <i>voie</i> publique ou privée, la <i>hauteur</i> relative de chaque point des <i>constructions</i> est limitée à la plus courte distance augmentée de 3 m (comptée horizontalement) qui sépare ce point de l'<i>alignement</i> opposé (la <i>hauteur</i> sera prise par rapport au <i>niveau</i> de trottoir du côté opposé), existant ou projeté (si une réserve figure au plan ou s'il existe un plan d'<i>alignement</i> approuvé), soit $H \leq L + 3 \text{ m}$. ▪ A Vanves au sein du périmètre de <i>hauteur</i> spécifique du Clos Montholon : ○ Une <i>hauteur</i> de <i>façade</i> égale à R+5 soit 18 mètres, ○ Un <i>couronnement</i> en <i>retrait</i> de 3,00 mètres minimum, ○ Une <i>hauteur</i> totale de 21 mètres.
Secteur U2-D	▪ Une <i>hauteur</i> totale de 18 mètres. ▪ Dans la zone de <i>hauteur</i> contrainte délimitée sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers, la <i>hauteur</i> totale des <i>constructions</i> ne doit pas dépasser 13 mètres, y compris les <i>édicules</i> et installations techniques en <i>toiture</i> et hormis les <i>acrotères</i>. ▪ En secteur U2-D-1, une <i>hauteur</i> totale de 12 mètres hors secteur à <i>hauteur</i> contrainte. Pour la partie du secteur soumis à la zone de <i>hauteur</i> contrainte délimitée sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers, la <i>hauteur</i> totale est exprimée sur le plan par une cote NGF.

3.5.2. Règles avec *filets de hauteur* :

Secteur U2-C et U2-B :

- En cas de chevauchement de *bandes*, est appliquée la plus haute des *hauteurs* permises dans la zone de chevauchement.
- La couleur du filet inscrit sur le **document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers**, définit le *gabarit-enveloppe* comme suit :

Règles générales - Constructions implantées dans une bande E			
Couleur du filet	Nombre de niveaux hauteur façade	Hauteur du couronnement	Hauteur totale
ROSE	R+1 soit 6 m	un <i>niveau</i> présentant une pente de 4 pour 1 et une <i>hauteur</i> de 3,5 m	9,5 m
JAUNE	R+2 soit 9 m	un <i>niveau</i> présentant une pente de 4 pour 1 et une <i>hauteur</i> de 4,5 m	13,5 m
ORANGE	R+3 soit 12 m	un <i>niveau</i> présentant une pente de 4 pour 1 et une <i>hauteur</i> de 4,5 m	16,5 m
BLEU	R+4 soit 15 m	un <i>niveau</i> présentant une pente de 4 pour 1 et une <i>hauteur</i> de 4,5 m	19,5 m

Hauteur

BLEU (pointillés)	R+4 soit 16,5 m	un <i>niveau</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5 m et une <i>hauteur</i> de 4,5 m	21 m
VIOLET	R+5 soit 18 m	un <i>niveau</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5 m et une <i>hauteur</i> de 4,5 m	22,5 m
ROUGE	R+5 soit 18 m	deux <i>niveaux</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5 m et une <i>hauteur</i> de 7,5 m	25,5 m
ROUGE (pointillés)	R+5 soit 19,5 m	deux <i>niveaux</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5 m et une <i>hauteur</i> de 7,5 m	27 m
NOIR	R+6 soit 21 m	deux <i>niveaux</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5 m et une <i>hauteur</i> de 7,5 m	28,5 m
BRUN (pointillés)	R+8 soit 28,5 m	deux <i>niveaux</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 2 m et une <i>hauteur</i> de 7,5 m les <i>niveaux</i> de <i>couronnement</i> ne doivent pas excéder 70% du linéaire de <i>façade</i> et doivent être dans la mesure du possible discontinus et variés, les 30% restants devant eux se situer à R+8 soit 28,5 m sans <i>couronnement</i> possible soit une <i>hauteur</i> totale de 28,5 m (HT)	36 m (28,5 m)

- Pour les *terrains d'angle*, le *gabarit-enveloppe* le plus important peut être appliqué en retournement sur l'autre *façade*, sur une longueur :
 - de 20 mètres maximum si le *gabarit-enveloppe* le moins important est indiqué par un filet violet ou rouge,
 - de 15 mètres maximum si le *gabarit-enveloppe* le moins important est indiqué par un filet rose, jaune, orange ou bleu,
- En cas de *pan coupé*, le calcul de la longueur de retournement s'effectue à partir de l'extrémité du pan coupé.

119

Règles particulières - Constructions implantées dans une bande E, dont au moins un tiers de la surface de plancher (SDP) est à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que des autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Couleur du filet	Nombre de niveaux et hauteur de façade	Hauteur du couronnement	Hauteur totale
ROSE	R+1 soit 6 m	un <i>niveau</i> présentant une pente de 4 pour 1 et une <i>hauteur</i> de 3,5 m	9,5 m
JAUNE	R+2 soit 9 m	un <i>niveau</i> présentant une pente de 4 pour 1 et une <i>hauteur</i> de 4,5 m	13,5 m
ORANGE	R+3 soit 12 m	un <i>niveau</i> présentant une pente de 4 pour 1 et une <i>hauteur</i> de 4,5 m	16,5 m
BLEU	R+4 soit 17 m	un <i>niveau</i> présentant une pente de 4 pour 1 et une <i>hauteur</i> de 4,5 m	21,5 m
BLEU (pointillés)	R+4 soit 19,7 m	un <i>niveau</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5 m et une <i>hauteur</i> de 3,8 m	23,5 m
VIOLET	R+5 soit 20,5 m	un <i>niveau</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5 m et une <i>hauteur</i> de 4,5 m	25 m

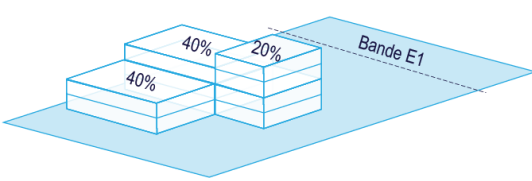
Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U2

Hauteur

ROUGE	R+5 soit 20,5 m	deux <i>niveaux</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5 m et une <i>hauteur</i> de 7,5 m	28 m
ROUGE (pointillés)	R+5 soit 23,5 m	deux <i>niveaux</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5m et une <i>hauteur</i> de 7,6 m	31,1 m
NOIR	R+6 soit 23,5 m	deux <i>niveaux</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5m et une <i>hauteur</i> de 7,5 m	31 m
BRUN (pointillés)	R+8 soit 34,9 m - sans <i>couronnement</i> Afin d'obtenir une volumétrie discontinue et variée, 30% du linéaire de <i>façade</i> se situera à R+7, soit 31,1 m sans <i>couronnement</i> possible, soit une <i>hauteur</i> totale de 31,1 m (HT)		34,9 m (31,1 m)

Règles générales et particulières - Constructions implantées au-delà de la bande E

Couleur du filet	Nombre de <i>niveaux</i> et <i>hauteur</i> totale	Répartition imposée des <i>hauteurs</i>
ROSE	R+2 soit 9 mètres	non concerné
JAUNE		
ORANGE	<u>Pour les <i>terrains</i> d'une surface supérieure à 2000 m² :</u> - Cas général : R+3 soit 12 mètres - Cas particulier : la <i>hauteur</i> de <i>façade</i> indiquée pour la <i>bande E</i>, pour : - les <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics - en sous-secteur U2-C-1, les <i>constructions</i> à destination exclusive de <i>logements sociaux</i>	<u>Pour les <i>terrains</i> d'une surface inférieure ou égale à 2000 m² :</u> 20% à R+3 40% à R+2 40% à R+1. Une variation de + ou – 5% est tolérée pour chacune de ces <i>hauteurs</i> pour améliorer la cohérence du plan masse.  Surface terrain < 2 000m²
BLEU		
VIOLET		
ROUGE		
NOIR		
Filets pointillés	La <i>hauteur</i> des <i>constructions</i> à édifier est limitée au nombre de <i>niveaux</i> et à la <i>hauteur</i> de <i>façade</i> définies pour la <i>bande E</i> .	
- Pour les <i>terrains</i> comportant plusieurs <i>filets de hauteur</i>, on appliquera la règle du filet le plus bas. <u>Pour les <i>constructions</i> ou parties de <i>construction</i> implantées en <i>limite séparative</i>, la <i>hauteur</i> totale maximale est limitée à R+1, soit 7,50 mètres.</u> <u>Pour les <i>constructions</i> comprenant 100% de <i>logements sociaux</i> dans le sous-secteur U2-C-1, la <i>hauteur</i> totale maximale des <i>constructions</i> ou parties de <i>constructions</i> implantées en <i>limite séparative</i> est limitée à R+2, soit 9 mètres au-dessus du <i>niveau de référence</i>.</u>		

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

3.5.3. Règles particulières :

Secteur	Cas non soumis aux règles générales
Secteurs U2-A U2-B U2-D	- La <u>hauteur totale des constructions annexes</u> ne doit pas dépasser 3,20 mètres. - Lorsqu'elles sont autorisées, la <u>hauteur totale des constructions annexes implantées en limite de sente piétonne</u> ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur et la hauteur du mur sur lequel elles s'adossent. - Les <u>constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics</u> sont autorisées à déroger aux <u>règles générales de hauteur</u> pour répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage de la construction. - La <u>hauteur des locaux techniques situés en toiture terrasse</u> ne doit pas dépasser 1,80 mètre, comptée à partir de la du plancher haut du dernier niveau. À Vanves : - Dans le périmètre de <u>hauteur spécifique</u>, le <u>gabarit-enveloppe</u> est défini par : - Une hauteur de façade égale à R+5 soit 18 mètres, - Un couronnement présentant une pente de 1 pour 2, - Une hauteur totale de 21 mètres. En cas de <u>construction implantée sur limite séparative</u>, les parties de la <u>construction</u> situées au-dessus de 12 mètres de hauteur, doivent être implantées en <u>retrait</u> au moins égal à 3 mètres.

121

3.5.4. Règles alternatives :

Secteur	Cas des constructions existantes ne respectant pas la règle
Zone U2	- A l'exception du secteur U2-C, pour les <u>constructions existantes</u> dont la <u>hauteur est supérieure à la hauteur totale autorisée</u> et dont l'implantation est conforme aux <u>règles générales du PLUi</u>, les travaux de <u>réhabilitation</u>, d'<u>extension</u> verticale et horizontale sont autorisés dans la limite de la <u>hauteur totale de la construction existante</u>. La référence à la <u>hauteur existante</u> étant celle mesurée hors <u>édicules techniques</u> et d'agrément. - Les <u>extensions</u> verticales nécessaires à l'isolation thermique, dans la limite de 0,40 mètre d'épaisseur, ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la <u>hauteur</u>.

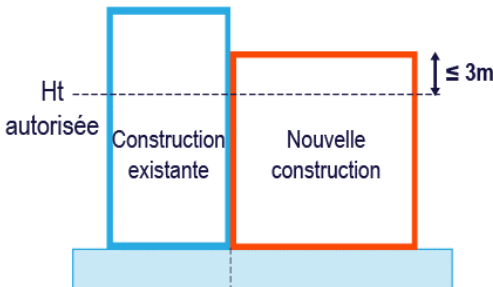
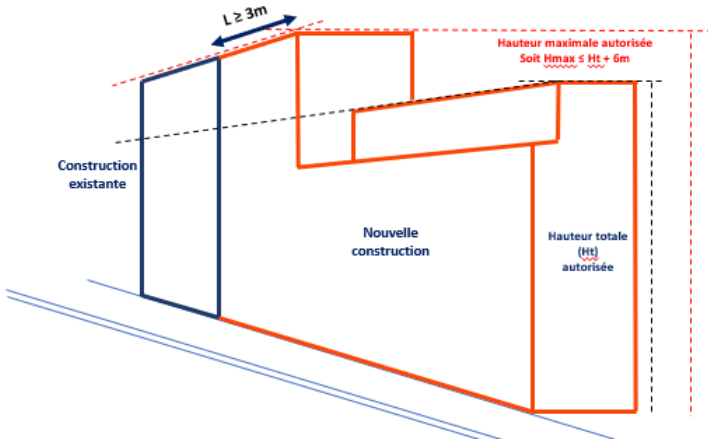
Secteur	Dépassements du gabarit-enveloppe sous réserve des dispositions du chapitre 6. Patrimoine bâti et paysager
Zone U2	Les dépassements du gabarit-enveloppe sont autorisés : - Pour les <u>constructions existantes</u>, hors patrimoine protégé repéré au document graphique n° 4.3 Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères : - Les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs en dehors de <u>toitures</u> fonctionnalisées, aux chaufferies et à la climatisation, à l'exception du secteur U2-C, dans la limite de 1,20 mètre. - Les dispositifs de production d'énergie renouvelable :

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

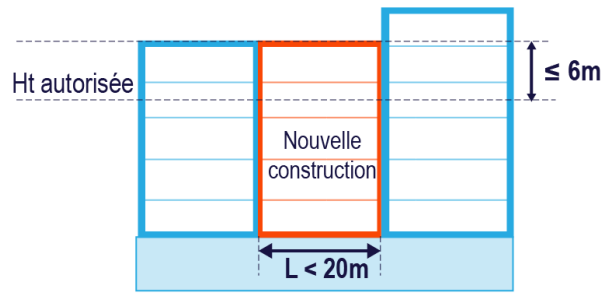
Hauteur

	- Dès lors qu'ils ont une <i>hauteur</i> totale inférieure ou égale à 0,70 mètre pour les bâtiments d'une <i>hauteur</i> totale inférieure ou égale à 13,50 mètres (ou R+3+A) - Dès lors qu'ils ont une <i>hauteur</i> totale inférieure ou égale à 1,80 mètre pour les bâtiments d'une <i>hauteur</i> totale supérieure à 13,50 mètres (ou R+4) - o Les dispositifs d'isolation par l'extérieur dès lors que leur épaisseur ou largeur maximale par rapport à la <i>toiture</i> existante est inférieure ou égale à 0,40 mètre. - o Les dispositifs de protection solaire dans la limite de 0,60 mètre. - o Les garde-corps de sécurité transparents ou en partie ajourés implantés en <i>toiture-terrasse</i> dès lors qu'ils n'excèdent pas une <i>hauteur</i> de 1,20 mètre et qu'ils sont implantés en <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i>. ▪ Pour les <i>toitures végétalisées</i> occupant plus de 75% de la surface de <i>toiture</i>, dès lors que l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 0,30 mètre, dans la limite de la <i>hauteur</i> de substrat. ▪ Pour les <i>édicules</i> liés à la fonctionnalisation des <i>toitures</i> (chapitre 5 du règlement), d'une surface unitaire inférieure ou égale à 20 m² d'emprise et d'une <i>hauteur</i> inférieure ou égale à 2,50 mètres portée à 3,50 mètres pour les <i>édicules</i> d'ascenseurs. Ils doivent en outre : - o être implantés en <i>retrait</i> de chacune des <i>façades</i>. Le <i>retrait</i> minimal étant égal à la <i>hauteur</i> de l'<i>édicule</i>. - o présenter une emprise totale inférieure ou égale à 10% de l'emprise de la terrasse. ▪ Pour les <i>constructions</i> nécessaires à l'<i>agriculture urbaine</i>, sous réserve qu'elles aient une emprise inférieure ou égale à 40% de la surface de la terrasse et une <i>hauteur</i> totale inférieure ou égale à 3,00 mètres, et pour les installations nécessaires à l'<i>agriculture urbaine</i>, sous réserve qu'elles aient une <i>hauteur</i> totale inférieure ou égale à 2 mètres. <u>Cette règle ne s'applique pas :</u> - o Aux bâtiments bénéficiant d'un autre dépassement de <i>gabarit</i> ; - o Aux bâtiments présentant une <i>hauteur</i> totale inférieure à 13,50 mètres ; - o Aux patrimoines protégés définis par le présent règlement. ▪ Pour les <i>acrotères</i> dans la limite de la <i>hauteur</i> totale. ▪ Pour les <i>lucarnes</i>, dans la limite de la <i>hauteur</i> totale autorisée et de 40% du linéaire de <i>façade</i>.
Secteur U2-C	Pour les constructions implantées dans une bande E, les dépassements du gabarit-enveloppe sont autorisés : ▪ Pour les <i>balcons</i>, les oriels et les <i>loggias</i> en continuité avec les <i>saillies de façade</i>, dans la limite de la <i>hauteur</i> totale autorisée et dans la limite de 30% du linéaire de <i>façade</i>. ▪ Pour les opérations comprenant 100% de <i>logements sociaux</i> dans la limite de la <i>hauteur</i> totale de la <i>construction</i> contiguë existante. ▪ Sur les axes autorisant 80% de bureaux, soit un <i>niveau</i> supplémentaire dans la limite de la <i>hauteur</i> de <i>façade</i> et de la <i>hauteur</i> totale définies par les <i>règles générales</i>, dans les deux cas suivants : - o La reconversion ou la <i>démolition-reconstruction</i> d'immeubles de bureaux à destination de logements, - o OU la réalisation d'une opération de logements comprenant au minimum 40% de <i>logements sociaux</i>.

Ces dépassements ne sont pas autorisés pour les machineries d'ascenseur lorsque l'ascenseur ne dessert pas une *toiture* fonctionnalisée, pour les machineries de réfrigération ou de climatisation, qui doivent être intégrés dans le volume de *couronnement*.

Secteur	Articulation avec l'environnement existant
Secteurs U2-A U2-B U2-D	Lorsque la <i>hauteur</i> totale et/ou de <i>façade</i> d'une <i>construction</i> voisine existante et pérenne implantée en <i>limite séparative</i> est supérieure au <i>gabarit-enveloppe</i> indiqué par les <i>règles générales</i>, le <i>gabarit-enveloppe</i> de la <i>construction</i> projetée peut être égal à la <i>hauteur</i> totale et/ou de <i>façade</i> de la <i>construction</i> voisine existante et pérenne implantée en <i>limite séparative</i>, sans dépasser de plus de 3 mètres la <i>hauteur</i> totale autorisée (soit un <i>niveau</i> supplémentaire possible). 
Secteur U2-C	Pour les constructions implantées dans une bande E : - Lorsque la <i>hauteur</i> d'une <i>construction existante</i> implantée sur un fond voisin diffère de la <i>hauteur</i> totale maximale autorisée pour les nouvelles <i>constructions</i>, ces dernières sont autorisées à s'inscrire dans la limite du <i>mur pignon</i> sur lequel elles s'adossent, sur une longueur d'au moins 3 mètres. La <i>hauteur</i> des nouvelles <i>constructions</i> est limitée à la <i>hauteur</i> totale maximale indiquée par le filet, plus ou moins deux <i>niveaux</i>, soit 6 mètres.  - Lorsque la <i>hauteur</i> totale de <i>constructions existantes</i>, implantées en <i>limites séparatives</i> de part et d'autre du <i>terrain</i>, est supérieure à la <i>hauteur</i> totale indiquée pour les nouvelles <i>constructions</i>, et que la distance entre ces deux immeubles est inférieure à 20 mètres, les nouvelles <i>constructions</i> sont autorisées à venir combler la dent creuse en adoptant le <i>gabarit-enveloppe</i> le plus proche du plus petit des deux immeubles. La <i>hauteur</i> des nouvelles <i>constructions</i> est limitée à la <i>hauteur</i> totale indiquée par le filet plus ou moins deux <i>niveaux</i>, soit 6 mètres.

Hauteur



- Pour l'*extension* verticale d'une *construction existante* comportant un plancher bas du rez-de-chaussée situé au-dessus du *niveau de référence*, il est autorisé une *hauteur de façade* augmentée de la différence entre le *niveau de référence* et le *niveau* du plancher bas du rez-de-chaussée. Cette modification de la *hauteur de façade* modifie d'autant la *hauteur* totale, uniquement si cela permet d'assurer la continuité avec le tissu urbain. Pour les filets roses, cette modification de la *hauteur de façade* modifie d'autant la *hauteur* totale dans tous les cas.

Pour les constructions implantées au-delà de la bande E :

- Lorsqu'il existe sur le *terrain* contigu une *construction* d'une *hauteur* minimale de 5 mètres, implanté elle-même en limite, les nouvelles constructions en *limite séparative* sont autorisées à s'élever à la *hauteur* du *mur pignon* sur lequel elles s'adossent, dans la limite des *hauteurs* plafonds définies par les *règles générales*. En cas de *terrain* traversant, est appliquée la plus petite des *hauteurs de façade* autorisées.

Zone U3

Dominante habitat pavillonnaire

La zone **U3** correspond à une zone à dominante d'habitat pavillonnaire, souvent individuel. Sa vocation est à dominante résidentielle, sans exclure une certaine forme de mixité fonctionnelle. Elle est composée de 3 secteurs :

- **U3-A** correspondant aux principaux secteurs à dominante pavillonnaire ;
- **U3-B** correspondant aux principaux secteurs pavillonnaires dits aérés ;
- **U3-C** correspondant aux secteurs pavillonnaires spécifiques. Il se compose de 15 sous-secteurs :
 - **U3-C-1** correspondant aux quartiers pavillonnaires spécifiques de **Boulogne-Billancourt** soumis à plan-masse,
 - **U3-C-2** correspondant au quartier du « Fonds des Princes » à **Boulogne-Billancourt**,
 - **U3-C-3** correspondant au quartier Le Mesnil à **Chaville**,
 - **U3-C-4** correspondant au quartier du Parc Fourchon à **Chaville**,
 - **U3-C-5** correspondant au secteur Foucher-Rebard dans le quartier des Ursines à **Chaville** soumis à plan-masse,
 - **U3-C-6** correspondant secteur des grandes propriétés du cœur de bourg de **Marnes-la-Coquette**,
 - **U3-C-7** correspondant au quartier du Parc de Marnes à **Marnes-la-Coquette**,
 - **U3-C-8** correspondant au quartier du Domaine de la Marche à **Marnes-la-Coquette**,
 - **U3-C-9** correspondant au quartier du Parc des Terrasses à **Marnes-la-Coquette**,
 - **U3-C-10**, correspondant au quartier du Potager du Dauphin et aux abords de l'avenue du Château à **Meudon**,
 - **U3-C-11**, correspondant au site de projet de la rue Pasteur à **Sèvres**,
 - **U3-C-12**, correspondant aux ensembles pavillonnaires à caractère patrimonial à **Vanves**, soumis à plan-masse,
 - **U3-C-13** correspondant au quartier de la Côte d'Argent à **Ville-d'Avray**,
 - **U3-C-14** correspondant au domaine de la Ronce à **Ville-d'Avray**,
 - **U3-C-15** correspondant au quartier Val Fleury à **Ville-d'Avray**.

125

Rappel des dispositions générales :

Dans le cas d'un *lotissement* ou dans celui de la *construction*, sur une *unité foncière* ou sur plusieurs *unités foncières* contiguës, de plusieurs bâtiments dont le *terrain* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en **zone U3** les règles du PLUi sont appliquées à chaque lot ou chaque unité issu de la division et destiné à être bâti.

3.1. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

3.1.1. Champ d'application :

- a. Sous réserve du règlement de voirie et de l'accord du gestionnaire de voirie pour les saillies sur espace public, ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation à l'alignement :

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, en cas de travaux sur des constructions existantes, dans la limite de 0,40 mètre d'épaisseur,

- Les traitements en creux en rez-de-chaussée au droit des accès sur une profondeur de 1 mètre,
- Les renforcements de *loggias* ou autres, à partir d'une hauteur de 3,50 mètres et du R+1,
- Les saillies des façades des commerces sur trottoir sont autorisées en rez-de-chaussée et dans une limite de 0,20 mètre d'épaisseur,
- **Sur les emprises publiques et voies de largeur inférieure à 12 mètres :**
 - o Les marquises et les stores-bannes, dans une limite de 0,80 mètre,
 - o Les éléments de modénature, dans une limite de 0,40 mètre, à partir d'une hauteur de 3,50 mètres et R+1,
 - o Les balcons et oriel, dans une limite de 0,60 m, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres et du R+2. La proportion des oriel devant être inférieure ou égale à 20% de la surface de la façade ;
 - o En cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs de protection solaire dans la limite de 0,40 mètre et à partir d'une hauteur de 5,50 mètres.
- **Sur les emprises publiques et voies de largeur supérieure ou égale à 12 mètres et inférieure à 20 mètres :**
 - o Les marquises et les stores-bannes, dans une limite de 1,20 mètre,
 - o Les éléments de modénature, dans une limite de 0,60 mètre, à partir d'une hauteur de 3,50 mètres et du R+1 ;
 - o Les balcons et oriel, dans une limite de 0,80 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres et du R+2. La proportion des oriel devant être inférieure ou égale à 20% de la surface de la façade ;
 - o En cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs de protection solaire dans la limite de 0,80 mètre et à partir d'une hauteur de 5,50 mètres.
- **Sur les emprises publiques et voies de largeur supérieure ou égale à 20 mètres :**
 - o Les marquises et les stores-bannes, dans une limite de 1,80 mètre,
 - o Les éléments de modénature, dans une limite de 0,80 mètre, à partir d'une hauteur de 3,50 mètres et du R+1,
 - o Les balcons et oriel, dans une limite de 1,20 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètre et du R+2. La proportion des oriel devant être inférieure ou égale à 20% de la surface de la façade ;
 - o En cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs de protection solaire dans la limite de 1,20 mètre et à partir d'une hauteur de 5,50 mètres.
- 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 oriel 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,

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U3

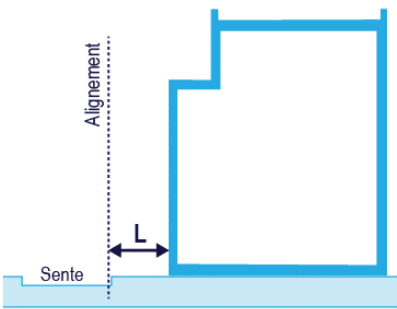
Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

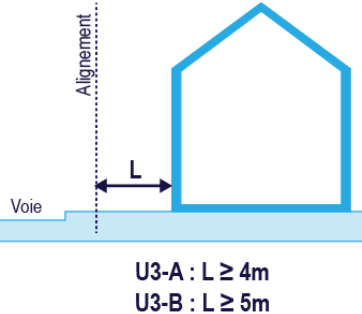
- o Les perrons et emmarchements,
 - o Les terrasses de moins de 0,60 mètre de *hauteur* par rapport au *terrain* avant travaux
 - o Les ouvrages d'amélioration ou de mise aux normes d'une *construction* pour la sécurité ou l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, en cas de travaux sur 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.
- c. En cas de présence d'un *alignement d'arbres* repéré au **plan 4.3 Protections**, la préservation des *arbres* prévaut sur les dispositifs non pris en compte pour l'application des règles d'implantation.
- d. 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*,

3.1.2. Règles générales :

127

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 *constructions* doivent s'implanter en respectant les règles suivantes par rapport aux *emprises publiques* et aux *voies* :

Secteur	Règles générales : Implantation par rapport aux <i>emprises publiques</i> et aux <i>voies</i>
Zone U3	▪ L'implantation des <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée, à l'exception des secteurs de plan masse. ▪ <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 réglementée.

Secteurs U3-A U3-B	- Les <i>constructions</i> doivent s'implanter en <i>recul</i>. - Ce <i>recul</i> doit être supérieur ou égal à : 4 mètres dans les secteurs U3-A, ce <i>recul</i> minimal est ramené à 2 mètres à Vanves uniquement. 5 mètres dans le secteur U3-B.  U3-A : $L \geq 4m$ U3-B : $L \geq 5m$ 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. <u>Règles complémentaires</u> A Sèvres : 50% des surfaces de <i>marges de recul</i>, doivent être traitées en <i>espace végétalisé</i>, les surfaces des accès piétons et véhicules n'étant pas déduites du calcul. À Issy-les-Moulineaux : 50% des surfaces de <i>marges de recul</i>, en dehors des <i>accès</i> piétons et véhicules, doivent être traitées en espace végétalisé. - Pour permettre d'améliorer la qualité architecturale, sont autorisés des <i>reculs</i> partiels de la <i>façade</i> en longueur et/ou en <i>hauteur</i> par rapport au plan vertical de l'<i>alignement</i>. - Les décrochements ponctuels de <i>façade</i>, pour l'entreposage des déchets en attente de collecte hors <i>saillies</i> sont autorisés.
U3-C	Sous-secteur U3-C-1 : - L'implantation des <i>constructions</i> est fixée par le Cahier de plans masses. En cas de <i>marge de recul</i>, aucune <i>construction</i> en infrastructure n'est autorisée, à l'exception des réseaux. <u>Réalisation de porche :</u> - Les porches sont autorisés. Ils doivent préserver une continuité visuelle depuis l'<i>alignement</i> à travers le <i>terrain</i> et être clos par une grille implantée à l'<i>alignement</i>, soit toute <i>hauteur</i> soit d'une <i>hauteur</i> minimale de 3 mètres. Sous-secteur U3-C-2 : - Les nouvelles <i>constructions</i> peuvent être implantées à l'<i>alignement</i>, ou le long d'une <i>marge de recul</i>, s'il en existe une, ou encore en <i>recul</i> de ces limites. - En cas de <i>marge de recul</i>, aucune <i>construction</i> en infrastructure n'est autorisée, à l'exception des réseaux. <u>Réalisation de porches</u>

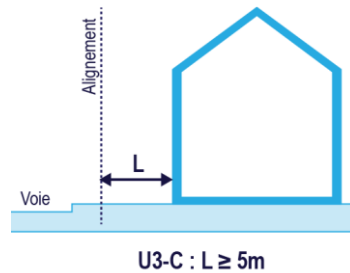
- Les porches sont autorisés. Ils doivent préserver une continuité visuelle depuis l'*alignement* à travers le *terrain* et être clos par une grille implantée à l'*alignement*, soit toute *hauteur* soit d'une *hauteur* minimale de 3 mètres.

Sous-secteur U3-C-3 :

- Les *constructions* doivent s'implanter selon un *recul* supérieur ou égal à 3 mètres par rapport à la rue du Père Komitas et à la rue Sainte Marie.
- Au-delà d'un linéaire de 10 mètres de *façade* sur rue, la *façade* de la *construction* doit se décrocher selon un *recul* de 2 mètres.

Sous-secteur U3-C-4 :

- Les *constructions* doivent s'implanter selon un *recul* supérieur ou égal à 5 mètres.

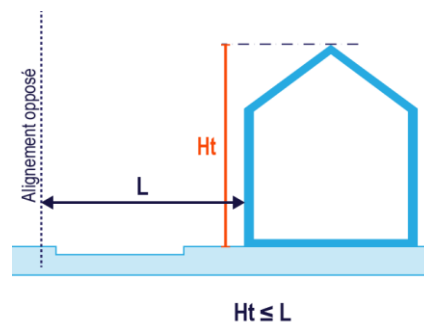


Sous-secteur U3-C-5 :

- L'implantation des *constructions* est fixée par le **cahier de plans masses**.

Sous-secteur U3-C-6 et U3-C-7 :

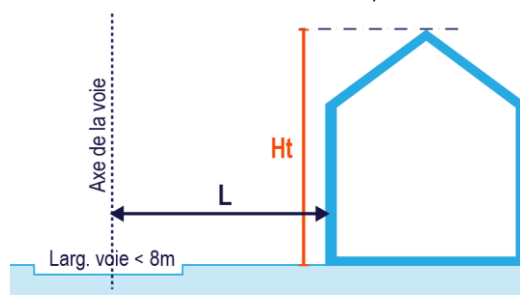
- Les *constructions* doivent s'implanter selon un *recul* par rapport à l'*alignement* opposé. Ce *recul* doit être supérieur ou égal à la *hauteur* totale de la *construction*, soit $L \geq Ht$.



Sous-secteur U3-C-8 et U3-C-9 :

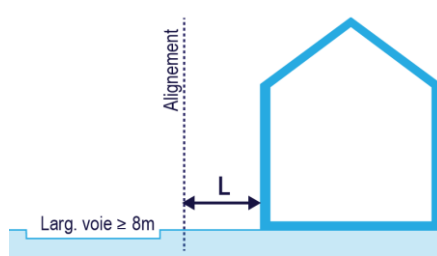
- Les *constructions* doivent s'implanter en *recul* par rapport à l'*alignement* opposé.
- Ce *recul* doit être supérieur ou égal à la *hauteur* totale de la *construction* soit $L \geq Ht$ avec un *recul* minimum relatif à la largeur de la *voie* :

- *Recul* supérieur ou égal à 8 mètres par rapport à l'axe de la *voie* lorsque la largeur de celle-ci est inférieure à 8 mètres ;



$$Ht \leq L$$

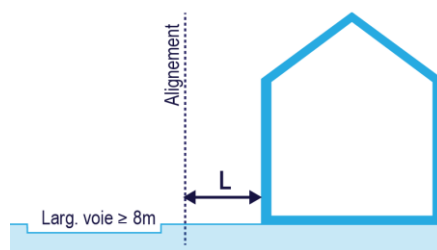
- *Recul* supérieur ou égal à 4 mètres par rapport à l'*alignement* lorsque la largeur de *voie* est supérieure ou égale à 8 mètres ;
- *Recul* supérieur ou égal à 4 mètres par rapport à l'*alignement* le long du boulevard de la République.



$$L \geq 4m$$

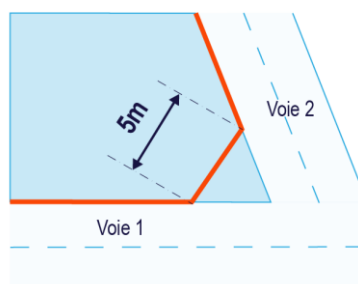
Sous-secteur U3-C-10 :

- Les *constructions* doivent être implantées en *recul* de l'*alignement*.
- Le *recul* par rapport à l'*alignement* doit être supérieur ou égal à 4 mètres.



$$L \geq 4m$$

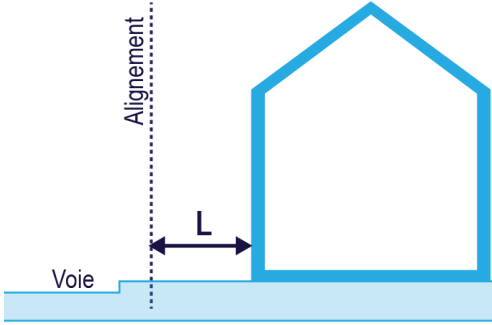
- À l'angle de deux *voies* ouvertes à la circulation automobile, un nouvel *alignement* est défini par un pan coupé. Ce pan coupé doit être d'une longueur de 5 mètres.



Sous-secteur U3-C-11 :

- Les *constructions* peuvent être implantées à l'*alignement* ou en *recul*.

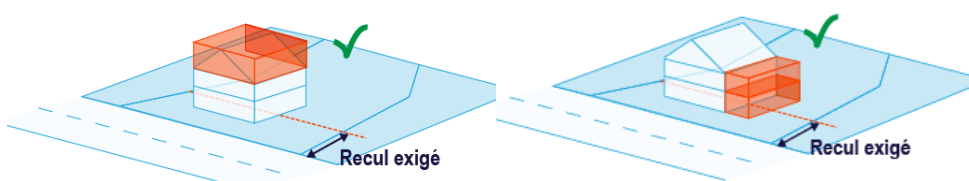
Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

	- En cas de <i>recul</i>, celui-ci doit être supérieur ou égal à 1 mètre par rapport à l'<i>alignement</i>. Sous-secteur U3-C-12 : - Les <i>constructions</i>, y compris les <i>annexes</i>, sauf dispositions particulières pour les <i>constructions</i> à usage de stationnement prévues dans le cahier réglementaire de plans masse, doivent être implantées sur le filet d'implantation ou en <i>recul</i> de celui-ci. Ce filet d'implantation est repéré pour chacun des 8 périmètres dans le Cahier de plans masse. Sous-Secteur U3-C-13 : - Les <i>constructions</i> doivent s'implanter selon un <i>recul</i> supérieur ou égal à 3 mètres. - Les <i>constructions</i> doivent s'implanter en respectant un <i>recul</i> supérieur ou égal 4 mètres par rapport à l'axe d'une <i>sente</i> piétonne. Sous-secteur U3-C-14 : - Les <i>constructions</i> doivent s'implanter selon un <i>recul</i> supérieur ou égal à 6 mètres. Sous-Secteur U3-C-15 : - Les <i>constructions</i> doivent s'implanter selon un <i>recul</i> supérieur ou égal à 4 mètres.  U3-C-13 : $L \geq 3\text{m}$ U3-C-14 : $L \geq 6\text{m}$ U3-C-15 : $L \geq 4\text{m}$
--	--

3.1.3. Règles particulières :

Secteur	Cas des <i>constructions annexes</i>
Secteurs U3-A U3-B Sous-secteur U3-C-10	<u>L'implantation de constructions annexes est autorisée à l'alignement de sentes piétonnes</u> à condition de s'adosser à un mur de clôture existant à l'alignement de ladite sente piétonne sans dépasser 2 mètres de hauteur et la hauteur de ce mur.
Sous-secteur U3-C-12	Les règles d'implantation des <i>constructions annexes</i> à usage de stationnement sont fixées par le Cahier de plans masses.

3.1.4. 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	■ Dans le cas de <i>constructions existantes</i> ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux <i>emprises publiques</i> et aux <i>voies</i>, sont autorisés pour les parties de <i>construction</i> ne respectant pas les règles d'implantation : ○ 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> horizontales et verticales avec un <i>recul</i> égal ou supérieur à celui des <i>constructions existantes</i>, sauf pour les parties de <i>constructions</i> situées dans un <i>emplacement réservé</i>,  ○ Pour les <i>constructions existantes</i> implantées dans une <i>marge de recul</i> identifiée sur le plan n°4.2 des prescriptions et périmètres particuliers, les <i>extensions</i> horizontales dans la <i>marge de recul</i> sont interdites. ○ Les <i>annexes</i> existantes ne sont pas concernées par les dispositions relatives aux possibilités d'<i>extension</i> verticale ou horizontale. ■ En dehors des parties de <i>constructions</i> ne respectant pas les règles d'implantation, les <i>règles générales</i> s'appliquent.

132

Secteur	Articulation avec l'environnement existant
Secteurs U3-A U3-B Sous-secteurs U3-C-3 U3-C-10	À Chaville, Meudon et Vanves : ■ Dans le cas où les <i>constructions</i> voisines, existantes sur le <i>terrain</i>, ou contigües de la nouvelle <i>construction</i>, sont implantées avec un <i>recul</i> moindre que le <i>recul</i> exigé par les <i>règles générales</i>, des implantations peuvent être autorisées, en tout ou partie, à l'identique de celle des <i>constructions</i> voisines, si la cohérence urbaine est démontrée. Cette disposition ne s'applique pas aux <i>annexes</i>.
Secteur U3-A	À Vanves : ■ <u>Lorsqu'un <i>mur de soutènement</i> d'une <i>hauteur</i> supérieure ou égale à 2 mètres est présent au droit du <i>terrain</i>, les <i>constructions</i> sont autorisées à s'implanter en tout ou partie soit à l'<i>alignement</i>, soit avec un <i>recul</i> supérieur ou égal à 1 mètre.</u>

Secteur	Autres cas de figure
Zone U3	■ Dans le cadre de la mise en œuvre de l'OAP thématique continuités écologiques, des implantations alternatives sont autorisées, et ce particulièrement lorsqu'il s'agit d'assurer la préservation des plantations existantes ou les continuités écologiques avec les espaces voisins.

3.2. Implantation par rapport aux *limites séparatives*

3.2.1. Champ d'application :

a. Sont admis dans le retrait :

- o Les éléments de modénature, les marquises et les auvents dans la limite de 0,80 mètre de profondeur,
- o Les *débords de toiture* dans la limite de 0,60 mètre de profondeur,
- o Les oriels dans la limite de 0,40 mètre de profondeur,
- o Les perrons, escaliers et emmarchements,
- o Les terrasses et passerelles non couvertes, de moins de 0,60 mètre de *hauteur* par rapport au *terrain* avant travaux,
- o Les *balcons* dans la limite d'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-vues et les garde-corps, sous réserve de ne pas dépasser 1,90 mètre de *hauteur*.

- b. En cas de servitude de cour commune, l'article relatif à l'implantation des *constructions* sur un même *terrain* s'applique, **sauf à Meudon** où en cas de *servitude de cour commune*, la distance entre deux *constructions* situées de part et d'autre d'une cour commune doit être supérieure ou égale à 5 mètres.

133

3.2.2. Règles générales :

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

Secteur	Règles applicables
Tous les Secteurs sauf U3-C-1 et U3-C-2	<u>Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics</u> ▪ Il n'est pas défini de <i>bande</i> pour l'implantation des <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. ▪ Les <i>constructions</i> peuvent être implantées en limite ou en <i>retrait</i> des <i>limites séparatives</i>. ▪ En cas de <i>retrait</i>, celui-ci doit être supérieur ou égal à la moitié de la <i>hauteur</i> de <i>façade</i>, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieur à 1,90 mètre.
Secteurs U3-A U3-B	<u>Dans une bande de 20 mètres</u> ▪ Les <i>constructions</i> doivent être implantées : - o sur les <i>limites séparatives</i> latérales ou en <i>retrait</i>, lorsque le linéaire de <i>terrain</i> le long des <i>emprises publiques</i> et <i>voies</i> est inférieur ou égal à 12 mètres - o sur une seule <i>limite séparative</i> latérale maximum ou en <i>retrait</i>, lorsque le linéaire de <i>terrain</i> le long des <i>emprises publiques</i> et <i>voies</i> est supérieur à 12 mètres et inférieur ou égal à 20 mètres - o en <i>retrait</i> des <i>limites séparatives</i> latérales lorsque le linéaire de <i>terrain</i> le long des <i>emprises publiques</i> et <i>voies</i> est supérieur à 20 mètres

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

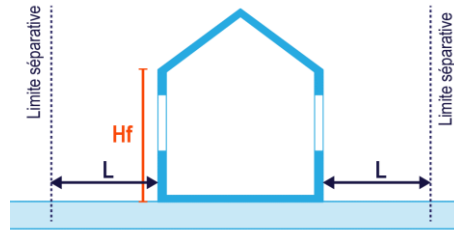
- en *retrait* des limites de fond, dans tous les cas.

Au-delà d'une *bande* de 20 mètres

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

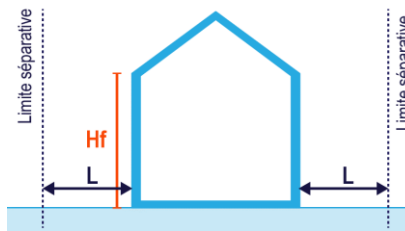
En cas de *retrait*

- **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.



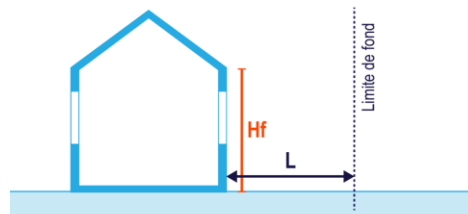
Façades avec baie : $L \geq H_f$ et $L \geq 8m$

- **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 4 mètres.



Façades sans baie : $L \geq H_f/2$ et $L \geq 4m$

- **Façades avec ou sans baie en limite de fond** : 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 ou sans baie : $L \geq H_f$ et $L \geq 8m$

À Chaville

En cas de *retrait* :

- **Façades avec 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 6 mètres.
- **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.

Les *toitures terrasses accessibles* sont autorisées lorsqu'elles respectent une distance de 6 m par rapport aux *limites séparatives*.

U3-C

Sous-secteur U3-C-1 :

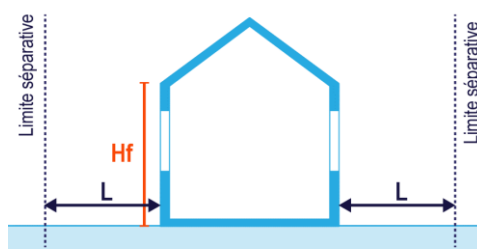
- L'implantation des *constructions* est fixée par le **Cahier de plans masses**.
- En cas de *marge de retrait*, aucune *construction* en infrastructure n'est autorisée, à l'exception des réseaux.
- Les motifs architectoniques de moins de 0,40 mètre de profondeur ne sont pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Sous-secteur U3-C-2 :

- Les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des *limites séparatives*.
- Aucune *construction* en infrastructure n'est autorisée dans la *marge de retrait*, à l'exception des réseaux.
- Les motifs architectoniques de moins de 0,40 mètre de profondeur ne sont pas pris en compte pour l'application de ces règles. Les pare-vues et les garde-corps ne sont pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve de ne pas dépasser 1,90 mètre.

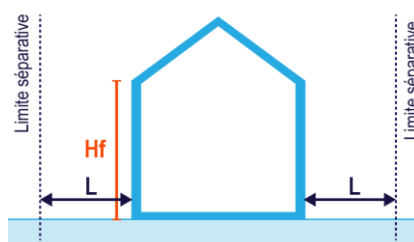
Règles de *retrait*

- En cas de *retrait* :
 - **Façade avec baie** : le *retrait* doit être supérieur ou égal à la *hauteur de façade*, soit $L \geq H_f$, sans être inférieur à 5 mètres.



Façades avec baie : $L \geq H_f$ et $L \geq 5m$

- **Façade 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 5 mètres.



Façades sans baie : $L \geq H_f/2$ et $L \geq 5m$

Secteur U3-C-3 :

- Dans tous les cas, les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des *limites séparatives*.

Dans une *bande* de 20 mètres :

- Le *retrait* doit être supérieur ou égal à 2,5 mètres
- La *façade* en vis-à-vis de la *limite séparative*, ne doit pas comporter de *baie* ou ne comporter que des fenêtres à soufflet en verre translucide situées à 2,60 m au-dessus du plancher du rez-de-chaussée et 1,90 mètre au-dessus du plancher pour les étages

135

supérieurs, à l'exception des *façades* donnant sur le fond de parcelle, et sur les rues Sainte Marie et Père Komitas. Le fond de parcelle est défini alors par la limite de propriété qui n'aboutit pas aux *voies* suivantes : Emile Zola, Père Komitas, ou Sainte-Marie.

- Pour les *terrains* desservis par plusieurs *voies*, la *bande Est* uniquement déterminée à partir de la rue Emile Zola.

Au-delà d'une *bande* de 20 mètres :

- Le *retrait* doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur* de *façade*, soit $L \geq Hf/2$, sans pouvoir être inférieur à 2,50 mètres lorsque la *façade* en vis-à-vis de la *limite séparative*, ne comporte pas de *baie* ou ne comporte que des fenêtres à soufflet en verre translucide situées à 2,60 m au-dessus du plancher du rez-de-chaussée et 1,90 mètre au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

Règles complémentaires :

- Les terrasses accessibles sont autorisées dans le respect des vues sur voisins et des règles de *limites séparatives* suivante :
 - Les terrasses qui se trouvent à 2,5 mètres de la *limite séparative* ne doivent pas excéder la *hauteur* de 5 mètres, pare-vue inclus, soit un plancher de terrasse à une *hauteur* totale de 3,1 mètres. En cas de différence de pente avec le *terrain* limitrophe, la *hauteur* autorisée est comptée par rapport au *niveau* naturel du *terrain* voisin.
 - Les terrasses qui se trouvent à plus de 2,5 mètres de la *limite séparative* ne doivent pas excéder une *hauteur* de 5,90 mètres, pare-vue inclus, soit un plancher de terrasse à une *hauteur* totale de 4 mètres. En cas de différence de pente avec le *terrain* limitrophe, la *hauteur* autorisée est comptée par rapport au *niveau* naturel du *terrain* voisin.

Secteur U3-C-4 :

- Les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des *limites séparatives*. 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 lorsque la *façade* en vis-à-vis de la *limite séparative*, comporte des *baies*,
 - 3 mètres lorsque la *façade* en vis-à-vis de la *limite séparative*, ne comporte pas de *baie* ou ne comporte que des fenêtres à soufflet en verre translucide situées à 2,60 m au-dessus du plancher du rez-de-chaussée et 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs. Les pavés de verre sont autorisés sans exigence d'implantation.

Sous-secteur U3-C-5 :

- L'implantation des *constructions* est fixée par le **Cahier de plans masses**.

Sous-secteurs U3-C-6, U3-C-8 et U3-C-9 :

Dans une *bande* de 25 mètres :

- Les *constructions* doivent être implantées :
 - sur les *limites séparatives* latérales ou en *retrait*, lorsque le linéaire de *terrain* le long des *emprises publiques* et *voies* est inférieur ou égal à 15 mètres,
 - en *retrait* des *limites séparatives* latérales, lorsque le linéaire de *terrain* le long des *emprises publiques* et *voies* est supérieur à 15 mètres.

Au-delà d'une *bande* de 25 mètres :

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

Implantation par rapport aux limites de fond

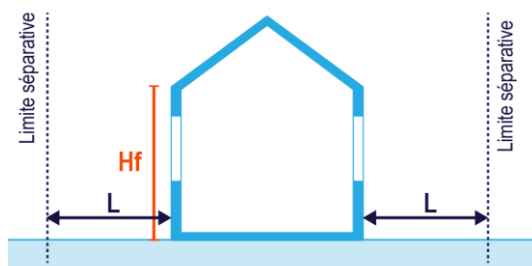
- Les *constructions* peuvent s'implanter en *limite séparative* de fond si :

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

- elles s'adossent à une *construction* voisine existante et pérenne implantée en *limite séparative*, et dans la limite de son *hébergement*,
- ou si elles ne sont pas affectées ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, artisanale ou de bureau et que leur *hauteur au faitage* ne dépasse pas 2,60 mètres,
- ou si elles sont réalisées sur un *terrain existant* d'une surface inférieure à 250 m².

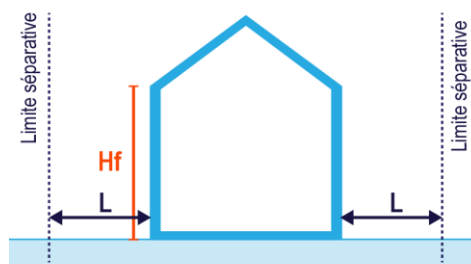
Règle de retrait

- **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 ce point, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieur à 3 mètres,



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

- Si la *façade* n'est pas parallèle à la *limite séparative*, les deux règles suivantes s'appliquent :
 - le *retrait*, mesuré au milieu de la *façade* par rapport à la *limite séparative*, doit être supérieur ou égal à la *hauteur* de cette *façade* soit $L \geq H_f$, sans être inférieur à 8 mètres,
 - le *retrait*, mesuré en tout point de la *façade* par rapport à la *limite séparative*, doit être supérieur ou égal aux $\frac{3}{4}$ de la *hauteur* de cette *façade* soit $L \geq \frac{3}{4}H_f$, sans être inférieur à 6 mètres.

Règle complémentaire

- Lorsque la parcelle est bordée par une *voie privée* non ouverte à la circulation, les *marges de retrait* fixées aux alinéas précédents sont augmentées de la distance mesurée entre la limite entre le *terrain* privatif et la *voie privée* et la limite parcellaire qui peut être située au milieu de la *voie privée*.

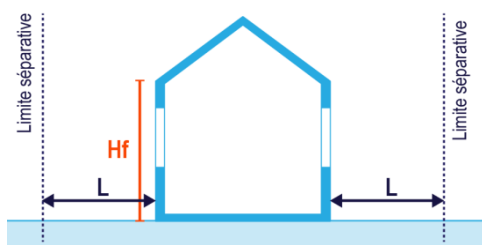
Sous-secteur U3-C-7 :

- Les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des *limites séparatives*.
- De plus aucune *construction* ne devra être édifiée à une distance inférieure à :

- o 8 m de la **façade** sur les avenues principales, (sont considérées comme avenues principales : celle de Marnes, de la grille d'entrée jusqu'au rond-point ; celle de Brézin ; celle de Ville d'Avray),
- o 5 m sur les autres avenues,
- o 5 m des limites de chaque propriété.

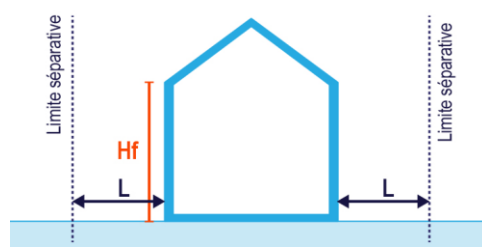
Règle de *retrait*

- **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 sans baie** : le *retrait* doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur* de ce point, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieur à 5 mètres,
- Si la *façade* n'est pas parallèle à la *limite séparative*, les deux règles suivantes s'appliquent :
 - o le *retrait*, mesuré au milieu de la *façade* par rapport à la *limite séparative*, doit être supérieur ou égal à la *hauteur* de cette *façade* soit $L \geq H_f$, sans être inférieur à 8 mètres,



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

- o le *retrait*, mesuré en tout point de la *façade* par rapport à la *limite séparative*, doit être supérieur ou égal aux $\frac{3}{4}$ de la *hauteur* de cette *façade* soit $L \geq \frac{3}{4}H_f$, sans être inférieur à 6 mètres.



Façades sans baie : $L \geq \frac{3}{4} H_f$ et $L \geq 6m$

Règle complémentaire

- Lorsque la parcelle est bordée par une *voie* privée non ouverte à la circulation, les *marges de retrait* fixées aux alinéas précédents sont augmentées de la distance mesurée entre la limite entre le *terrain* privatif et la *voie* privée et la limite parcellaire qui peut être située au milieu de la *voie* privée.

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.

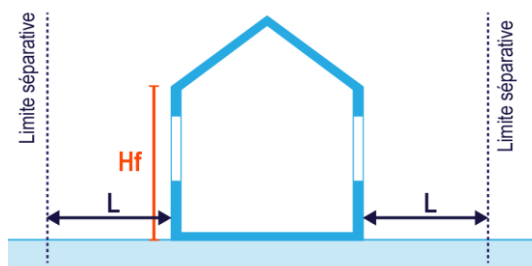
- Si la **façade** de la **construction**, en vis-à-vis des **emprises publiques** et **voies**, dispose d'une longueur supérieure à 20 mètres, la **construction** ne peut être implanté que sur une seule **limite séparative** latérale.
- Les **constructions** doivent être implantées en **retrait** des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

Au-delà d'une bande de 25 mètres

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

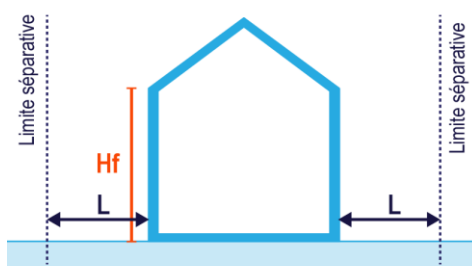
Règles de retrait

- **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 25 mètres**, le **retrait** minimal est ramené à 6 mètres par rapport aux limites de fond pour les **façades sans baie**.

Sous-secteur U3-C-11 :

- Les **constructions** peuvent être implantées en **limite séparative** ou en **retrait**.
- En cas de **retrait**, celui-ci doit être supérieur ou égal à 3 mètres.

Sous-Secteur U3-C-12 :

L'implantation des **constructions** par rapport aux **limites séparatives** est définie dans le **Cahier de plans masse**.

Sous-secteurs U3-C-13 / U3-C-14 / U3-C-15 :

Dans une bande de 20 mètres

- Les **constructions** doivent être implantées :
 - En **sous-secteurs U3-C-13 et U3-C-15** :

- sur une seule *limite séparative* latérale maximum ou en *retrait*, lorsque le linéaire de *terrain* le long des *emprises publiques* et *voies* est inférieur à 15 mètres,
- en *retrait* des *limites séparatives* latérales lorsque le linéaire de *terrain* le long des *emprises publiques* et *voies* est supérieur à 15 mètres.

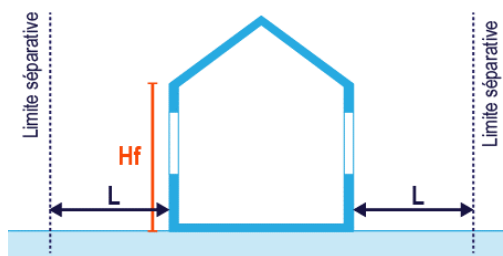
- **En sous-secteur U3-C-14** : en *retrait* des *limites séparatives* latérales.

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

Au-delà d'une *bande* de 20 mètres, les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des *limites séparatives*.

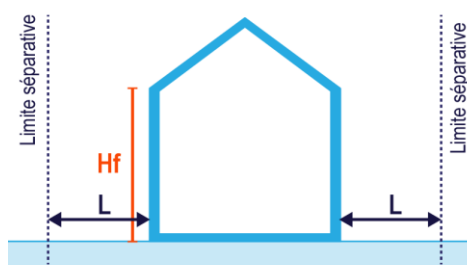
Règle de *retrait* :

- En cas de *retrait* :
 - **Façades avec baie** : le *retrait* doit être supérieur ou égal à la *hauteur* de *façade* diminuée de 3 mètres, soit $L \geq H_f - 3m$, sans être inférieur à 8 mètres,



Façades avec baie : $L \geq H_f - 3m$ 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 $L \geq 3m$

3.2.3. Règles particulières :

Secteur	Cas non soumis aux règles générales
Zone U3	À Issy-les-Moulineaux : ▪ Lorsque la <i>construction</i> est implantée en <i>limite séparative</i>, le dernier <i>niveau</i> peut néanmoins présenter un <i>retrait</i> par rapport à la <i>limite séparative</i>, à condition que ce <i>retrait</i> soit au moins égal à 6 mètres et que la <i>façade</i> ne comporte pas de <i>baies</i> autres que des pavés de verre. À Sèvres : ▪ Pour les <i>terrains</i> issus des <i>lotissements</i>, les divisions opérées dans le cadre d'un permis de construire valant division au sens de l'article R. 431-24 du code de

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U3

Implantation par rapport aux limites séparatives

	l'urbanisme et les lots issus d'une division primaire au sens de l'article R. 442-1-a du même code, à la date d'approbation du PLUi : - Les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>retrait</i> des <i>limites séparatives</i>. Toutefois, l'implantation en <i>limite séparative</i> est autorisée uniquement pour les <i>constructions annexes</i>, qui ne comportent pas d'ouverture créant des vues, dont l'<i>emprise au sol</i> totale est inférieure ou égale à 20 m². - Le <i>retrait</i> doit être supérieur ou égal à la <i>hauteur de façade</i>, soit $L \geq H_f$, sans être inférieur à 8 mètres. À Meudon et à Sèvres : - Les piscines doivent respecter une <i>marge de retrait</i> telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 1,5 mètres de la <i>limite séparative</i>.
--	---

Secteur	Cas des <i>constructions annexes</i>
Secteurs U3-A U3-B	- L'implantation en <i>limite séparative</i> est autorisée pour les <i>constructions annexes</i> d'une <i>emprise au sol</i> de 20 m² maximum, à condition de ne pas occuper toute la largeur du <i>terrain</i> et de ne pas s'implanter à l'<i>alignement</i> d'une <i>sente</i> piétonne (cette disposition permet une implantation des <i>annexes</i> en dehors de la <i>bande</i> d'implantation le cas échéant). - La disposition précédente s'applique sous réserve du respect des dispositions relatives aux cas non soumis aux <i>règles générales</i> applicables à Sèvres.
Secteur U3-C	Sous-Secteur U3-C-12 : - L'implantation des <i>constructions</i> par rapport aux <i>limites séparatives</i> est fixée par le Cahier des plans masses. Sous-secteurs U3-C-13 / U3-C-14 / U3-C-15 : - Dans la <i>bande</i>, l'implantation en <i>limite séparative</i> latérale est autorisée pour les <i>constructions annexes</i> à condition de ne pas générer de continuité visuelle d'une limite à une autre et de ne pas s'implanter à l'<i>alignement</i> d'une <i>sente</i> piétonne.

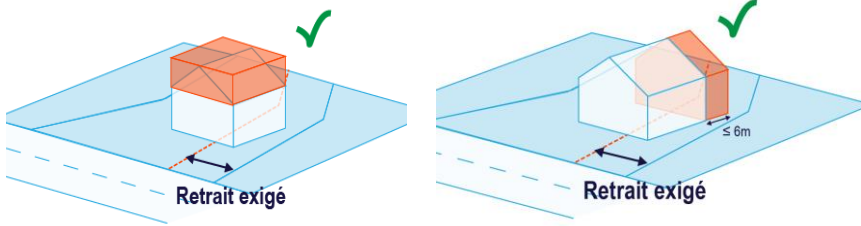
141

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	- 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 : - 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 que la nouvelle <i>façade</i> ou partie de <i>façade</i> ne comporte pas de <i>baie</i>,

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U3

Implantation par rapport aux limites séparatives

	 ○ Les <i>annexes</i> existantes ne sont pas concernées par les dispositions relatives aux possibilités d'<i>extension</i> verticale ou horizontale. ▪ En dehors des parties de <i>constructions</i> ne respectant pas les règles d'implantation, les <i>règles générales</i> s'appliquent.
Sous-secteur U3-C-4	▪ La création ou l'agrandissement de <i>baies</i> est autorisé lorsque les <i>baies</i> sont situées à une distance : ○ Supérieure ou égale à 6 mètres de la <i>limite séparative</i>, ○ Comprise entre 6 mètres et 3 mètres de la <i>limite séparative</i>, uniquement pour les <i>baies</i> de type châssis fixe à verre translucide ou fenêtres à soufflet en verre translucide situés à 2,60 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée et 1,90 mètre au-dessus du plancher pour les étages supérieurs, ⇨ Inférieure à 3 mètres de la <i>limite séparative</i>, seuls les pavés de verre sont autorisés.

142

Secteur	Cas des petites <i>extensions</i> sur les <i>constructions existantes</i>
Secteur U3-C	Sous-secteur U3-C-1 et U3-C-2 : ▪ L'implantation d'<i>extensions</i> de faible importance visant à un meilleur fonctionnement des <i>constructions</i>, d'<i>édicules</i> et de <i>vérandas</i>, est autorisée, nonobstant les <i>règles générales</i>, à conditions : ▪ D'être situés en dehors des <i>marges de recul</i> mentionnées sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers, ▪ Et que leur <i>emprise au sol</i> soit au plus égale à 20 % de la surface des <i>espaces libres</i> sans pouvoir excéder toutefois 12 m².

Secteur	Articulation avec l'existant
Secteurs U3-A U3-B	À Chaville, Marnes-la-Coquette, Ville-d'Avray ▪ Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter en <i>limites séparatives</i> lorsque la nouvelle <i>construction</i> s'adosse à une <i>construction</i> voisine existante et pérenne implantée en <i>limite séparative</i>, dans la limite de son <i>gabarit</i>. Cette règle s'applique également au-delà d'une <i>bande</i> de 20 mètres.
Secteur U3-C	Sous-secteurs U3-C-13 / U3-C-14 / U3-C-15 : ▪ Au-delà d'une <i>bande</i> de 20 mètres, les <i>constructions</i> sont autorisées à s'implanter en <i>limite séparative</i> lorsque : ○ La <i>construction</i> s'adosse à une <i>construction</i> voisine existante et pérenne implantée en <i>limite séparative</i> et dans la limite de son <i>gabarit</i>, ○ Et que la <i>hauteur</i> totale de la <i>construction</i> est inférieure ou égale à 5 mètres.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U3

Implantation par rapport aux limites séparatives

	Sous-secteur U3-C-1 : ■ Pour ne pas porter atteinte soit à la salubrité d'une <i>construction</i> voisine, lorsqu'il existe une <i>construction</i> voisine contiguë dont l'implantation de la <i>façade</i> arrière est en <i>retrait</i> par rapport à l'implantation de la <i>façade</i> arrière du projet, la cohérence du paysage de l'îlot peut justifier que les nouvelles <i>constructions</i> se raccordent en s'implantant au nu de la <i>construction</i> voisine contiguë sur une largeur de <i>façade</i> comprise entre 1 et 3 mètres. Sous-secteur U3-C-2 : ■ Pour tenir compte du caractère continu du tissu urbain existant, les <i>constructions</i> sont autorisées à être implantées en <i>limites séparatives</i>, sous réserve du respect des conditions suivantes : ○ Existence d'une <i>héberge</i> de 6 mètres minimum en <i>limite séparative</i> ○ Inscrire la nouvelle <i>construction</i> dans l'<i>héberge</i>.
--	--

Secteur	Autres cas de figure
Secteur U3-A	■ Des implantations alternatives sont autorisées, dans le cadre de la mise en œuvre de l'OAP continuités écologiques, particulièrement pour préserver des plantations existantes ou assurer les continuités écologiques avec les espaces voisins. À Marnes-la-Coquette : Dans la <i>bande</i> Et au-delà d'une <i>bande</i> de 20 mètres, les <i>constructions</i> sont autorisées à s'implanter en <i>limite séparative</i> de fond si : ■ Elles ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, artisanale ou de bureau et que leur <i>hauteur</i> au <i>faîtage</i> ne dépasse pas 3,20 mètres, ■ Si elles sont réalisées sur un <i>terrain existant</i> d'une surface inférieure à 250 m².

3.3. Implantation sur un même terrain

3.3.1. Champ d'application :

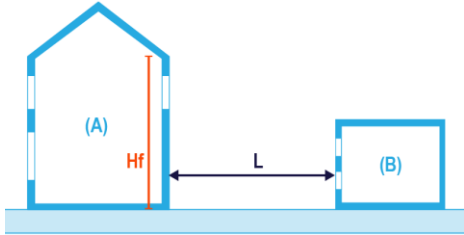
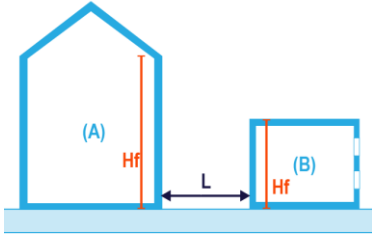
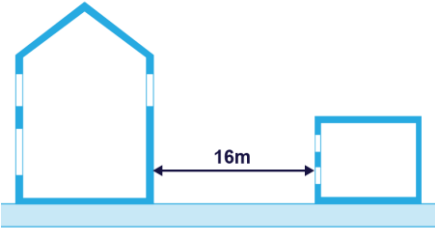
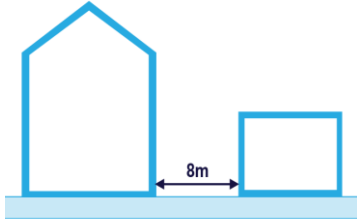
- a. La distance minimale entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain est mesurée perpendiculairement et horizontalement en tout point de chaque façade.
- b. Ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation :
 - o Les éléments de modénature et les motifs architectoniques dans la limite de 0,40 mètre de profondeur,
 - o Les marquises et les auvents dans la limite de 0,80 mètre de profondeur,
 - o Les *débords de toiture* dans la limite de 0,60 mètre de profondeur,
 - o Les oriels dans la limite 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* 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*.

3.3.2. Règles générales :

Le présent article n'est pas applicable aux *constructions* à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ni aux installations qui leur sont nécessaires.

Sauf disposition particulière dans la règle écrite ou graphique, les *constructions*, lorsqu'elles sont non contiguës et implantées sur un même *terrain*, doivent respecter entre elles les distances minimales suivantes :

Secteur	Règles applicables
Zone U3	▪ L'implantation des <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée, sauf dans les secteurs de plan masse.
Secteur U3-A	▪ Dès lors qu'au moins une des parties de <i>façades</i> en vis-à-vis comporte au moins une <i>baie</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> la plus haute, soit $L \geq H_f$, sans être inférieure à 8 mètres.

	 Façade avec baie : $L \geq Hf(A)$ et $L \geq 8m$ Si aucune des <i>façades</i> en vis-à-vis ne comporte de <i>baies</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> la plus haute, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 4 mètres.  Façades sans baie : $L \geq Hf/2(A)$ et $L \geq 4m$
Secteur U3-B	- Dès lors qu'au moins une des parties de <i>façades</i> en vis-à-vis comporte au moins une <i>baie</i>, la distance doit être supérieure ou égale à 16 mètres.  - Si aucune des <i>façades</i> en vis-à-vis ne comporte de <i>baies</i>, la distance doit être supérieure ou égale à 8 mètres. 
Secteur U3-C	Sous-secteur U3-C-1 : - L'implantation des <i>constructions</i> est fixée par le Cahier de plans masses. - En cas de <i>marge de retrait</i>, aucune <i>construction</i> en infrastructure n'est autorisée, à l'exception des réseaux. - Les motifs architectoniques de moins de 0,40 mètre de profondeur ne sont pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Sous-secteur U3-C-2 :

- Aucune *construction* en infrastructure n'est autorisée dans la *marge de retrait*, à l'exception des réseaux.
- Dès lors qu'au moins une des parties de *façades* en vis-à-vis comporte des *baies*, la distance doit être supérieure ou égale à la *hauteur* de la *façade* située en vis-à-vis moins 3 mètres, soit $L \geq H_f - 3 \text{ m}$, sans être inférieure à 5 mètres.
- Si l'une des parties de *façades* en vis-à-vis ne comporte pas de *baie*, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la *hauteur* de la *façade* située en vis-à-vis, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieure à 5 mètres
- Les motifs architectoniques de moins de 0,40 mètre de profondeur ne sont pas pris en compte pour l'application de ces règles. Les pare-vues et les garde-corps ne sont pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve de ne pas dépasser 1,90 mètre de *hauteur*.

Sous-secteurs U3-C-3 et U3-C-4 :

- Une distance supérieure ou égale à 6 mètres est exigée entre les *façades* de deux *constructions*.
- Les nouvelles *constructions* doivent être implantées de façon à ce que les *baies* ne soient masquées par aucune partie d'une *construction* qui, à l'appui de ces *baies*, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Sous-secteur U3-C-5 :

- L'implantation des *constructions* est fixée par le **Cahier de plans masses**.

Sous-secteurs U3-C-6 et U3-C-7 :

- Dès lors que l'une des *façades* en vis-à-vis comporte des *baies*, la distance doit être supérieure ou égale à 8 mètres.
- Si aucune des *façades* en vis-à-vis ne comporte de *baies*, la distance doit être supérieure ou égale à 4 mètres.

Sous-secteurs U3-C-8, U3-C-9 et U3-C-10 :

- Dès lors que la *façade* la plus basse comporte des *baies*, la distance doit être supérieure ou égale à la *hauteur* de la *façade* la plus haute, soit $L \geq H_f$, sans être inférieure à 8 mètres.
- Dès lors que la *façade* la plus haute comporte des *baies* et que la *façade* la plus basse ne comporte pas de *baie*, la distance doit être supérieure ou égale à la *hauteur* de la *façade* la plus basse soit $L \geq H_f$, sans être inférieure à 8 mètres.
- Si aucune des *façades* en vis-à-vis ne comporte de *baies*, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la *hauteur* de la *façade* la plus haute ou supérieure ou égale à la *façade* la plus basse, soit $L \geq H_f/2$ ou $L \geq H_f$ sans être inférieure à 4 mètres.

Sous-secteur U3-C-10 :

- Dès lors qu'une des *façades* en vis-à-vis comporte des *baies*, la distance doit être supérieure ou égale à la *hauteur* de la *façade*, soit $L \geq H_f$, sans être inférieure à 16 mètres.
- Dès lors qu'une des *façades* en vis-à-vis ne comporte pas de *baie*, la distance doit être supérieure ou égale à moitié de la *hauteur* de la *façade* en vis-à-vis la plus haute soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieure à 8 mètres.
- Le *retrait* entre une *annexe* et une *construction* doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur* de la *façade* la plus haute soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieur à 3 mètres
- La distance minimale entre une *construction* d'habitation comprenant, au plus, deux logements et une *annexe*, est de 2,5 mètres.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-S-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

	Sous-secteur U3-C-11 : - Une distance supérieure ou égale à 10 mètres est exigée entre les <i>façades</i> de deux <i>constructions</i>. Sous-secteur U3-C-12 : - L'implantation des <i>constructions</i> est fixée par le Cahier de plans masses. Sous-secteurs U3-C-13 / U3-C-14 / U3-C-15 : - Dès lors qu'au moins une des parties de <i>façades</i> en vis-à-vis comporte des <i>baies</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> la plus haute, soit $L \geq H_f$ sans être inférieure à 8 mètres. - Si aucune des <i>façades</i> en vis-à-vis ne comporte de <i>baie</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> la plus haute, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieure à 3 mètres.
--	---

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	- Dans le cas de <i>constructions existantes</i>, ne respectant pas les règles d'implantation sur un même <i>terrain</i>, sont autorisés pour les parties de <i>construction</i> ne respectant pas les règles d'implantation : - 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 des sous-secteurs U3-C-1 et U3-C-2, les <i>extensions</i> horizontales et verticales respectant une distance égale ou supérieure à la distance entre <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>. - En dehors des parties de <i>constructions</i> ne respectant pas les règles d'implantation, les <i>règles générales</i> s'appliquent.

147

Secteur	Cas des petites <i>extensions</i> sur les <i>constructions existantes</i>
Secteur U3-C	Sous-secteurs U3-C-1 et U3-C-2 : - L'implantation d'<i>extensions</i> de faible importance visant à un meilleur fonctionnement des <i>constructions</i>, d'<i>édicules</i> et de vérandas, est autorisée, nonobstant les <i>règles générales</i>, à conditions : - D'être situés en dehors des <i>marges de recul</i> mentionnées dans le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers, - Et que leur <i>emprise au sol</i> soit au plus égale à 20 % de la surface des <i>espaces libres</i> sans pouvoir excéder toutefois 12 m².

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 :

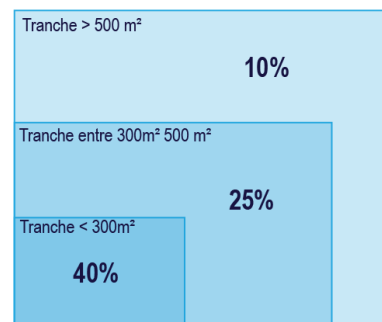
- La destination équipement d'intérêt collectif et services publics concerne 100% de la *surface de plancher* du rez-de-chaussée, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la *construction*,
- Ou que la destination équipement d'intérêt collectif et services publics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

3.4.2. Règles générales :

Les projets doivent être conformes au coefficient de *pleine-terre* exigé, nonobstant toute règle d'*emprise au sol* énoncée ci-après.

Sauf disposition particulière dans la règle écrite ou graphique l'*emprise au sol* maximale des *constructions* est fixée selon les modalités suivantes :

Secteur	Règles applicables
Zone U3 hors secteur U3-C	L'<i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
Secteur U3-A	L'<i>emprise au sol</i> maximale des <i>constructions</i> est définie par les tranches cumulatives et règles suivantes : - Tranche de surface de <i>terrain</i> inférieure à 300 m² : 40% de la surface cette tranche ; - Tranche de surface de <i>terrain</i> comprise entre 300 m² et 500 m² : 25% de la surface de cette tranche ; - Tranche de surface de <i>terrain</i> supérieure à 500 m² : 10% de la surface de cette tranche ; - L'<i>emprise au sol</i> de chaque <i>construction</i> doit être inférieure ou égale à 200 m². Pour les <i>terrains</i> d'une superficie inférieure ou égale à 225 m² à la date d'approbation du PLUi, une <i>emprise au sol</i> de 90 m² est autorisée, sous réserve que 50% au moins du <i>terrain</i> après travaux soient de <i>pleine-terre</i>. À Issy-les-Moulineaux : <u>Dans une bande de 20 mètres :</u> 50% de la surface totale du <i>terrain</i>



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

	- pour les <i>terrains</i> d'une surface supérieure ou égale à 300 m², l'emprise maximale des <i>constructions</i> est fixée à 40% de la surface totale du <i>terrain</i>. <u>Hors bande de 20 mètres :</u> 10% de la surface totale du <i>terrain</i>. <u>Dans tous les cas :</u> - L'<i>emprise au sol</i> de chaque <i>construction</i> doit être inférieure ou égale à 200 m².
Secteur U3-B	20% de la surface du <i>terrain</i>. - L'<i>emprise au sol</i> de chaque <i>construction</i> doit être inférieure ou égale à 200 m². - Pour les <i>terrains</i> d'une superficie inférieure ou égale à 450 m² à la date d'approbation du PLUi, une <i>emprise au sol</i> de 90 m² est autorisée, sous réserve que 50% au moins du <i>terrain</i> après travaux soient de <i>pleine-terre</i>.
Secteur U3-C	Sous-secteur U3-C-1 : - L'<i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> est fixée par le Cahier de plans masses. Sous-secteur U3-C-2 : 25% de la surface du <i>terrain</i>. 40% de la surface du <i>terrain</i> pour les <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Sous-secteur U3-C-3 : <u>Dans une bande de 20 mètres</u> : non réglementée, <u>Hors bande de 20 mètres</u> : 20% de la partie du <i>terrain</i> située hors de la <i>bande</i>. - L'<i>emprise au sol</i> de chaque <i>construction</i> doit être inférieure ou égale à 200 m². Sous-secteur U3-C-4 : 30% de la surface du <i>terrain</i>. - L'<i>emprise au sol</i> de chaque <i>construction</i> doit être inférieure ou égale à 200 m². Sous-secteur U3-C-5 : - L'<i>emprise au sol</i> des nouvelles <i>constructions</i> est fixée par le Cahier de plans masses. Sous-secteur U3-C-6 : 18 % de la surface du <i>terrain</i>. L'<i>emprise au sol</i> d'une <i>annexe</i> est limitée à 20 m². Sous-secteur U3-C-7 : 15% de la surface du <i>terrain</i>. Sous-secteur U3-C-8 : 30% de la surface du <i>terrain</i>. - L'<i>emprise au sol</i> de chaque <i>construction</i> doit être inférieure ou égale à 200 m². Sous-secteur U3-C-9 : 40% de la surface du <i>terrain</i>.

- Toutefois, pour les *terrains* d'une superficie inférieure à 300 m² : l'*emprise au sol* totale des *constructions* peut atteindre 120 m² sans pouvoir dépasser 60% de la surface du *terrain*.
- L'*emprise au sol* de chaque *construction* doit être inférieure ou égale à 200 m².

Sous-secteur U3-C-10 :

L'*emprise au sol* maximale des *constructions* est définie par les tranches cumulatives et règles suivantes :

- Tranche de surface de *terrain* inférieure à 300 m² : 35% de la surface cette tranche ;
- Tranche de surface de *terrain* comprise entre 300 m² et 500 m² : 25% de la surface de cette tranche ;
- Tranche de surface de *terrain* supérieure à 500 m² : 10% de la surface de cette tranche

Sous-secteur U3-C-11 :

- Non règlementée.

Sous-secteur U3-C-12 :

- Non règlementée.

Sous-secteur U3-C-13 :

- 45% de la surface du *terrain*.

Sous-secteur U3-C-14 :

- 10% de la surface du *terrain*. Une majoration de 3% est prévue pour les *constructions annexes* de type garage, lorsque ces *constructions* sont implantées en limite de *clôture* du Chemin Desvallières ou enterrées sous la butte de la Ronce.

Sous-secteur U3-C-15 :

- 30% de la surface du *terrain*.

3.4.3. Règles alternatives :

Secteur	Cas des petites <i>extensions</i> sur <i>constructions existantes</i>
Sous-secteurs U3-C-1 U3-C-2	▪ Nonobstant les <i>règles générales d'emprise au sol</i>, <u>sont autorisés les <i>édicules</i>, <i>vérandas</i> ou <i>extensions de faible importance</i></u> visant à une meilleure fonctionnalité des <i>constructions existantes</i>, à condition : ○ D'être situés en dehors des <i>marges de recul</i> mentionnées sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers, ○ Et que leur <i>emprise au sol</i> soit au plus égale à 20 % de la surface des <i>espaces libres</i> sans pouvoir excéder toutefois 12 m².

Secteur	Autres cas de figure
Secteur U3-A	▪ <u>Dans l'objectif de permettre une implantation harmonieuse des <i>extensions</i> sur les <i>constructions existantes</i>, l'<i>emprise au sol</i> des surfaces en <i>extension</i> peut s'affranchir de la <i>bande</i>, dans la limite de l'<i>emprise au sol</i> autorisée sur le <i>terrain</i>.</u> ▪ <u>Afin de permettre la mise en œuvre de l'OAP Continuités écologiques, l'<i>emprise au sol</i> des nouvelles <i>constructions</i> pourra s'affranchir de la <i>bande</i>, dans la limite de l'<i>emprise au sol</i> autorisée sur le <i>terrain</i>.</u>

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U3

Emprise au sol

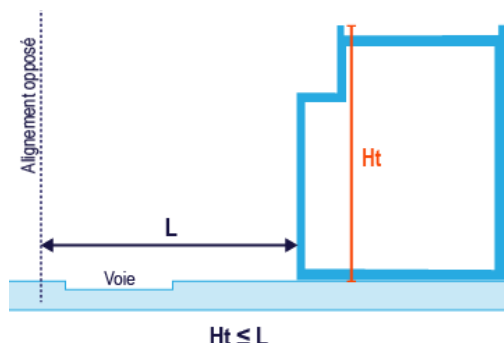
3.5. Hauteur

3.5.1. Règles générales :

Sauf disposition particulière dans la règle écrite ou graphique, les *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.

Secteur	Règles applicables
Zone U3	À Meudon : Dans la zone de <i>hauteur</i> contrainte délimitée sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers, la <i>hauteur</i> totale des <i>constructions</i> ne doit pas dépasser 13 mètres, y compris les <i>édicules</i> et installations techniques en <i>toiture</i> et hormis les <i>acrotères</i>. Si la règle du secteur prévoit une <i>hauteur</i> inférieure, la règle de <i>hauteur</i> inférieure prévaut.
Secteurs U3-A U3-B	Sauf mention différente dans le chapitre 5 concernant les pentes de <i>toiture</i> : - Dans le cas d'une <i>toiture</i> à pente : - Une <i>hauteur</i> de <i>façade</i> égale à 7 mètres. La <i>hauteur</i> de <i>façade</i> est portée à 8 mètres à Chaville - Un <i>couronnement</i> présentant une pente maximale de 45°, - Une <i>hauteur</i> totale de 10 mètres, soit R+1+C. - Dans le cas d'une <i>toiture</i> terrasse : - Une <i>hauteur</i> de <i>façade</i> égale à 6 mètres, - Un <i>couronnement</i> présentant une pente de 1 pour 2, - Une <i>hauteur</i> totale de 10 mètres, soit R+1+A. A Sèvres, en complément des règles précitées : pour les <i>toitures</i> à la Mansart, la <i>construction</i> à partir de points d'accroches fixés à 6 mètres maximum doit s'inscrire dans un <i>gabarit</i> ne dépassant pas un volume délimité par une oblique de pente de 60° sur une <i>hauteur</i> maximum de 2,5 mètres par rapport à l'<i>égout du toit</i> et au-delà par une oblique de pente maximum de 30° sur une <i>hauteur</i> maximum de 1 mètre.

- **A Issy-les-Moulineaux**, en complément des règles précitées : compte tenu des *voies* adjacentes publiques ou privées, la *hauteur* totale de chaque point de la *façade* est limitée à la plus courte distance (comptée horizontalement) séparant ce point de l'*alignement* opposé, existant ou projeté (si une réserve figure au document graphique ou s'il existe un plan d'*alignement* approuvé), **soit $Ht \leq L$** .

**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.

Sous-secteurs U3-C-3 :

- Une *hauteur* totale de 10 mètres, soit R+2.

Sous-secteurs U3-C-4 :

- Une *hauteur* totale de 10 mètres, soit R+1+C.

Sous-secteur U3-C-5 :

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

Sous-secteurs U3-C-6, U3-C-8, U3-C-9 :

- Une *hauteur* totale de 10 mètres.

Sous-secteur U3-C-7 :

- Une *hauteur* totale de 14 mètres.
- La *hauteur* totale pour les *annexes* de gardiennage est fixée à 7 mètres.

Sous-secteur U3-C-10 :

Dans le cas d'une *toiture* à pente :

- Une *hauteur de façade* égale à 7 mètres,
- Un *couronnement* présentant une pente de 45° ,
- Une *hauteur* totale de 9 mètres.

Dans le cas d'une *toiture-terrasse* :

- Une *hauteur de façade* égale à 6 mètres,
- Un *couronnement* présentant une pente de 1 pour 2,
- Une *hauteur* totale de 9 mètres.

Secteur
U3-C

	Sous-secteur U3-C-11 : ▪ Une <i>hauteur</i> de <i>façade</i> égale à 9 mètres, ▪ Un <i>niveau</i> de <i>couronnement</i> présentant une pente de 45°, ▪ Une <i>hauteur</i> totale de 12 mètres ou 12,50 mètres en cas de <i>toiture</i> mansart. ▪ Pour les <i>toitures</i> à la Mansart, la <i>construction</i> à partir de points d'accroches fixés à 6 mètres maximum doit s'inscrire dans un <i>gabarit</i> ne dépassant pas un volume délimité par une oblique de pente de 60° sur une <i>hauteur</i> maximum de 2,5 mètres par rapport à l'<i>égout du toit</i> et au-delà par une oblique de pente maximum de 30° sur une <i>hauteur</i> maximum de 1 mètre. Sous-secteur U3-C-12 : ▪ Le <i>gabarit-enveloppe</i> est fixé par le cahier de plans-masses. Sous-secteurs U3-C-13, U3-C-14 et U3-C-15 : ▪ Une <i>hauteur</i> de <i>façade</i> égale à 9 mètres, ▪ Un <i>couronnement</i> présentant une pente de 1 pour 2, ▪ Une <i>hauteur</i> totale de 12 mètres.
--	--

3.5.2. Règles particulières :

Secteur	Cas non soumis aux règles générales
Zone U3	▪ Pour les <i>constructions existantes</i> hors patrimoine protégé, sont exclus de la définition du <i>gabarit-enveloppe</i> les éléments suivants : ○ Les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, dans la limite de 1,20 mètre, ○ Les dispositifs de production d'énergie renouvelable : - Dès lors qu'ils ont une <i>hauteur</i> totale inférieure ou égale à 0,70 mètre pour les bâtiments d'une <i>hauteur</i> totale inférieure ou égale à 13,50 mètres (ou R+3+A) - Dès lors qu'ils ont une <i>hauteur</i> totale inférieure ou égale à 1,00 mètre pour les bâtiments d'une <i>hauteur</i> totale supérieure à 13,50 mètres (ou R+4) ○ Les dispositifs d'isolation par l'extérieur, dès lors que leur épaisseur ou largeur maximale par rapport à la <i>toiture</i> existante est inférieure ou égale à 0,40 mètre, ○ Les dispositifs de protection solaire dans la limite de 0,60 mètre. ▪ La <i>hauteur</i> des locaux techniques situés en <i>toiture</i> terrasse ne doit pas dépasser 1,80 mètre, comptée à partir du plancher haut du dernier <i>niveau</i>. ▪ La <i>hauteur</i> des <i>constructions annexes</i> ne doit pas dépasser 3,20 mètres. Sous-secteurs U3-C-1 et U3-C-2 : ▪ Les <i>édicules</i> et <i>vérandas</i> doivent présenter une <i>hauteur</i> totale maximale de 3 mètres, réduite à 2,20 mètres en <i>limite séparative</i>. Sous-secteur U3-C-2 : ▪ La <i>hauteur</i> de <i>façade</i> est portée à 9 mètres dans les cas suivants : ○ Pour les <i>terrains</i> d'une surface supérieure à 300 m²,

Hauteur

	○ 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.
--	---

3.5.3. Règles alternatives :

Secteur	Cas des <i>constructions existantes</i> ne respectant pas la <i>règle générale</i>
Secteurs U3-A U3-B U3-C	▪ A l'exception des sous-secteurs U3-C-1 et U3-C-2, pour les <i>constructions existantes</i> dont la <i>hauteur</i> est supérieure à la <i>hauteur</i> totale autorisée, les travaux de <i>réhabilitation</i> et de <i>rénovation</i> sont autorisés dans la limite de la <i>hauteur</i> totale de la <i>construction existante</i>. La référence à la <i>hauteur</i> existante étant celle mesurée hors <i>édicules techniques</i> et d'agrément. ▪ Les <i>extensions</i> verticales nécessaires à l'isolation thermique, dans la limite de 0,40 mètre d'épaisseur, ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la <i>hauteur</i>.

Secteur	Articulation avec l'environnement existant
Secteurs U3-A U3-B	A l'exception de Sèvres : ▪ Lorsque la <i>hauteur</i> totale et/ou de <i>façade</i> d'une <i>construction</i> voisine existante et <i>perenne</i> implantée en <i>limite séparative</i> est supérieure au <i>gabarit-enveloppe</i> indiqué par les <i>règles générales</i>, un dépassement du <i>gabarit-enveloppe</i> de la <i>construction</i> projetée est autorisé à condition de s'inscrire dans l'héberge de la construction voisine implantée en limite et de ne pas dépasser de plus de 3 mètres la <i>hauteur</i> totale autorisée (soit un <i>niveau</i> supplémentaire possible).

155

Secteur	Dépassements du <i>gabarit-enveloppe</i> sous réserve des dispositions du chapitre 6. Patrimoine bâti et paysager
Secteurs U3-A U3-B	Pour toutes les <i>constructions</i>, les dépassements du <i>gabarit-enveloppe</i> sont autorisés, sous réserve du respect de la <i>hauteur</i> mentionnée dans les zones à <i>hauteur</i> contrainte délimitées sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers : ▪ Pour les <i>toitures végétalisées</i> occupant plus de 75% de la surface de <i>toiture</i>, dès lors que l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 0,30 mètre et dans la limite de <i>hauteur</i> du substrat ; ▪ Pour les <i>acrotères</i> dans la limite de la <i>hauteur</i> totale. ▪ Pour les <i>lucarnes</i>, dans la limite de la <i>hauteur</i> totale et de 40% du linéaire de <i>façade</i>. ▪ Pour les antennes et les souches de cheminée.
Sous-secteurs U3-C-1 U3-C-2	Les dépassements du <i>gabarit-enveloppe</i> sont autorisés : ▪ Pour les antennes, les souches de cheminée ainsi que pour les <i>édicules</i> d'agrément liés à la jouissance d'une terrasse paysagée ; ces <i>édicules</i>, d'une surface unitaire inférieure ou égale à 20 m² d'emprise et d'une <i>hauteur</i> inférieure ou égale à 2,50 mètres, doivent présenter une emprise totale inférieure ou égale à 10 % de l'emprise de la terrasse, ▪ Pour les <i>acrotères</i>, dans la limite de la <i>hauteur</i> totale, ▪ Pour les <i>lucarnes</i>, dans la limite de la <i>hauteur</i> totale et de 40% du linéaire de <i>façade</i>.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U3

Hauteur

- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">■ Pour les opérations comprenant 100% de <i>logements sociaux</i>, dans la limite de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i> contiguë existante calculée à son <i>faîtage</i>. |
|--|--|

Zone U4

Grands quartiers résidentiels et mixtes

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 quatre secteurs :

- **U4-A** correspondant aux secteurs de *hauteur* limitée.
- **U4-B** correspondant aux secteurs de *hauteur* intermédiaire.
- **U4-C** correspondant aux secteurs de *hauteur* plus importante. Il comprend le sous-secteur **U4-C-1** dédié au quartier résidentiel de Meudon-la-Forêt à **Meudon** qui intègre un sous-sous-secteur **U4-C-1a** lié au secteur de la pointe de Trivaux.
- **U4-D** correspond au secteur spécifique de **Boulogne-Billancourt**. Il comprend cinq sous-secteurs :
 - **U4-D-1** correspondant au quartier situé entre le parc Edmond de Rothschild et le parc Albert Khan,
 - **U4-D-2** correspondant aux rives situées au sud de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny,
 - **U4-D-3** correspondant à l'île Seguin,
 - **U4-D-4** correspondant aux îlots de front de berge du quartier du Trapèze,
 - **U4-D-5** correspondant aux Tours du Pont de Sèvres.

3.1. Implantation par rapport aux **emprises publiques et aux voies**

3.1.1. Champ d'application (hors U4-D-3) :

- a. Sous réserve du règlement de voirie et de l'accord du gestionnaire de voirie pour les saillies sur espace public, ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation à l'alignement :

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, en cas de travaux sur des constructions existantes, dans la limite de 0,40 mètre d'épaisseur,

- Les traitements en creux en rez-de-chaussée au droit des accès sur une profondeur de 1 mètre,
- Les renforcements de *loggias* ou autres, à partir d'une hauteur de 3,5 mètres et du R+1,
- Les saillies des façades des commerces sur trottoir sont autorisées en rez-de-chaussée et dans une limite de 0,20 mètre d'épaisseur.
- **Sur les emprises publiques et voies de largeur inférieure à 12 mètres :**
 - o Les marquises et les stores-bannes, dans une limite de 0,80 mètre,
 - o Les éléments de modénature, dans une limite de 0,4 mètre, à partir d'une hauteur de 3,50 mètres et R+1 ;
 - o Les balcons et oriel, dans une limite de 0,60 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres et du R+2. La proportion des oriel devant être inférieure ou égale à 20% de la surface de la façade,
 - o En cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs de protection solaire dans la limite de 0,40 mètre et à partir d'une hauteur de 5,50 mètres.
- **Sur les emprises publiques et voies de largeur supérieure ou égale à 12 mètres et inférieure à 20 mètres :**
 - o Les marquises et les stores-bannes, dans une limite de 1,20 mètre,
 - o Les éléments de modénature, dans une limite de 0,6 mètre, à partir d'une hauteur de 3,50 mètres et du R+1,
 - o Les balcons et oriel, dans une limite de 0,80 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres et du R+2. La proportion des oriel devant être inférieure ou égale à 20% de la surface de la façade,
 - o En cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs de protection solaire dans la limite de 0,80 mètre et à partir d'une hauteur de 5,50 mètres.
- **Sur les emprises publiques et voies de largeur supérieure ou égale à 20 mètres :**
 - o Les marquises et les stores-bannes, dans une limite de 1,80 mètre,
 - o Les éléments de modénature, dans une limite de 0,80 mètre, à partir d'une hauteur de 3,50 mètres et du R+1,
 - o Les balcons et oriel, dans une limite de 1,20 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres et du R+2. La proportion des oriel devant être inférieure ou égale à 20% de la surface de la façade,
 - o En cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs de protection solaire dans la limite de 1,20 mètre et à partir d'une hauteur de 5,50 mètres.
- 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 oriel 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,

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U4

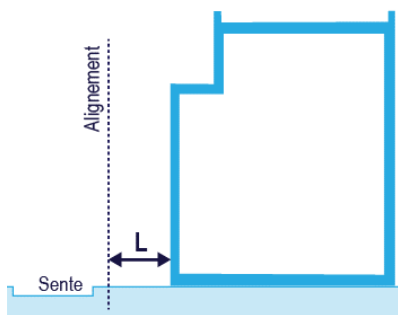
Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

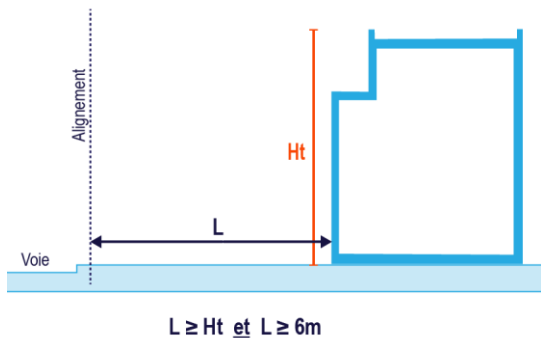
- o Les perrons, terrasses et emmarchements,
 - o Les ouvrages d'amélioration ou de mise aux normes d'une *construction* pour la sécurité ou l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, en cas de travaux sur des *constructions existantes*,
 - o Les dispositifs visant à améliorer ou optimiser 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.
- c. En cas de présence d'un *alignement d'arbres* repéré au **plan 4.3 Protections**, la préservation des *arbres* prévaut sur les dispositifs non pris en compte pour l'application des règles d'implantation.
- d. 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*.

3.1.2. Règles générales :

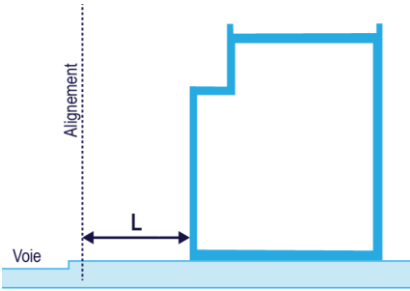
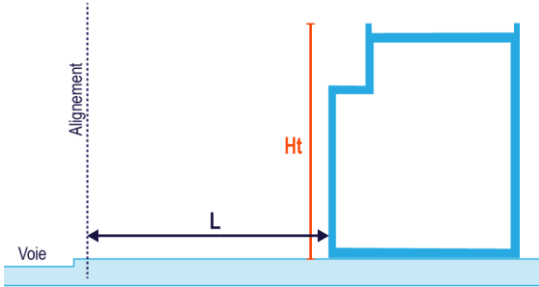
Sauf disposition particulière dans la règle graphique, notamment les *marges de recul* ou obligation d'*alignement* indiqués sur le plan 4.2 des prescriptions et périmètres particuliers, les *constructions* doivent s'implanter en respectant les règles suivantes par rapport aux *emprises publiques* et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

159

Secteur	Règles applicables
Zone U4	▪ 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'<i>alignement</i> de deux <i>voies</i> ouvertes à la circulation automobile, un nouvel <i>alignement</i> 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 <i>alignement</i> peut également être matérialisé par un arc de cercle de dimension équivalente. ▪ A l'exception des <i>constructions</i> à destination d'équipement d'intérêt collectifs et services publics et du secteur U4-D, lorsque la <i>façade</i> à édifier présente une longueur supérieure ou égale à 25 mètres, portée à 40 mètres en secteur U4-C, le long des <i>emprises publiques</i> et <i>voies</i>, au moins une <i>césure</i> sur toute la <i>hauteur</i> et toute la profondeur, d'au moins 4 mètres de large, doit être réalisée. Cette <i>césure</i> peut recevoir des ouvertures et des <i>balcons</i>. En cas de création de <i>balcons</i>, les règles d'implantation des <i>constructions</i> sur un même <i>terrain</i> s'appliquent. A Vanves, la <i>césure</i> peut être réduite à une <i>hauteur</i> minimale de 5,50 mètres sur toute profondeur. ▪ Les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>recul</i> d'au moins 3 mètres de la limite des sentes ou des escaliers situés sur des <i>emprises publiques</i>.
Secteur U4-A	▪ Les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>recul</i> de l'<i>alignement</i>. ▪ Ce <i>recul</i> doit être supérieur ou égal à la <i>hauteur</i> totale de la <i>construction</i>, soit $L \geq H_t$, sans être inférieur à 6 mètres.  $L \geq H_t \text{ et } L \geq 6m$ ▪ A Sèvres, au minimum 50% des surfaces de <i>marges de recul</i>, en dehors des <i>accès piétons</i> et <i>véhicules</i>, doivent être traités en espace végétalisé.
Secteurs U4-B U4-C	▪ 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.

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U4
Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

	- En cas de <i>recul</i>, celui-ci doit être supérieur ou égal à 4 mètres. Ce <i>recul</i> minimal est réduit à 2 mètres à Vanves.  $L \geq 4m$ $L \geq 2m$ (Vanves) - Pour les <i>constructions</i> qui s'implantent à l'<i>alignement</i>, : - des <i>reculs</i> de parties de <i>façade</i>, en longueur ou en <i>hauteur</i>, sont autorisés, à condition qu'ils soient inférieurs ou égaux à 3 mètres de profondeur depuis l'<i>alignement</i>. - la réalisation de porches d'au moins 5 mètres de <i>hauteur</i> est autorisée, lorsqu'ils permettent une continuité visuelle vers le cœur d'ilot ou à travers le <i>terrain</i>. A Sèvres, le <i>recul</i> est imposé et au minimum 50% des surfaces de <i>marges de recul</i>, en dehors des <i>accès piétons</i> et <i>véhicules</i>, doivent être traités en espace végétalisé.
Sous-secteur U4-C-1	- Les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>recul</i>. - Ce <i>recul</i> doit être supérieur ou égal à la <i>hauteur</i> totale de la <i>construction</i>, soit $L \geq Ht$, sans être inférieur à 6 mètres.  $L \geq Ht$ et $L \geq 6m$ Dans le sous-sous-secteur U4-C-1a : - L'implantation des <i>constructions</i> par rapport aux <i>emprises publiques</i> et aux <i>voies</i> est définie au Cahier de plans-masses. - En dehors du périmètre de plan-masse, le <i>recul</i> doit être supérieur ou égal à la moitié de la <i>hauteur</i> totale de la <i>construction</i> moins trois mètres, soit $L \geq (Ht/2) - 3 m$.
Sous-secteurs U4-D-1 U4-D-2	Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter à l'<i>alignement</i> ou en <i>recul</i>. <u>Réalisation de porches</u>

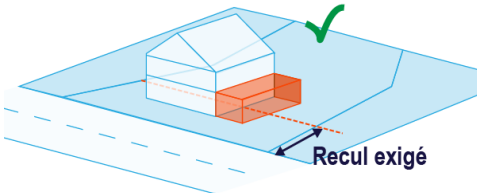
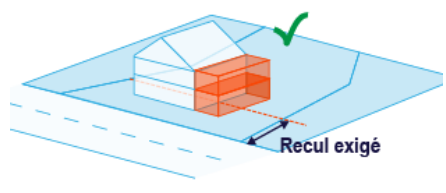
3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U4
Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

U4-D-4	Les porches sont autorisés. Ils doivent préserver une continuité visuelle depuis l'<i>alignement</i> à travers le <i>terrain</i> et être clos par une grille implantée à l'<i>alignement</i>, soit toute <i>hauteur</i> soit d'une <i>hauteur</i> minimale de 3 mètres.
Sous-secteur U4-D-3	- Les <i>constructions</i> peuvent être implantées à l'<i>alignement</i> ou en <i>recul</i>. Le <i>recul</i> doit être supérieur ou égal à 1 mètre. - Les <i>constructions</i> en surplomb de l'<i>emprise publique</i> et des <i>voies</i> sont autorisées : - À partir d'une <i>hauteur</i> de 5,50 mètres pour les passerelles, galeries, corps de <i>construction</i>, - À partir d'une <i>hauteur</i> de 8 mètres pour les verrières. - Les traitements en creux et les <i>saillies</i> (<i>balcons</i>, terrasses, auvents, modénatures...) à partir d'une <i>hauteur</i> de 5,50 mètres sont autorisés.
Sous-secteur U4-D-5	Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter à l'<i>alignement</i> ou en <i>recul</i>.

3.1.3. Règles particulières :

Secteur	Articulation avec l'environnement existant
Sous-secteurs U4-D-1 U4-D-2	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>.

3.1.4. Règles alternatives :

Secteur	Cas des travaux sur <i>constructions existantes</i> ne respectant pas les règles d'implantation
Zone U4	- Dans le cas de <i>constructions existantes</i> ne respectant pas les <i>règles générales d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies</i>, sont autorisés pour les parties de <i>construction</i> ne respectant pas les <i>règles générales d'implantation</i> : - Les travaux qui améliorent l'implantation vis-à-vis des <i>règles générales</i> et ceux sans effet sur le <i>gabarit</i> de la <i>construction existante</i>, - A l'exception du secteur U4-D, les <i>extensions</i> horizontales et verticales avec un <i>recul</i> égal ou supérieur à celui des <i>constructions existantes</i>, sauf pour les parties de <i>constructions</i> situées dans un <i>emplacement réservé</i>,   - Les <i>annexes</i> existantes ne sont pas concernées par les dispositions relatives aux possibilités d'<i>extension</i> verticale ou horizontale.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U4
Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

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

Secteur	Articulation avec l'environnement existant
Zone U4	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.

Secteur	Autres cas de figure
Zone U4	Dans le cadre de la mise en œuvre de l'OAP thématique continuités écologiques, des implantations alternatives sont autorisées, et ce particulièrement lorsqu'il s'agit d'assurer la préservation des plantations existantes ou les continuités écologiques avec les espaces voisins.
Sous-secteur U4-D-4	- Le long du quai Georges Gorse, il peut être exigé, lorsqu'il s'agit de valoriser le paysage urbain, qu'une partie de la surface des rez-de-chaussée soit libre. - Le long des <i>voies</i> privées et des <i>emprises publiques</i>, afin de valoriser le paysage urbain, il peut être exigé un <i>recul des constructions</i> ou parties de <i>construction</i> d'au moins 3 mètres dans la limite de 50% du linéaire de la <i>façade</i>. Le long du parc, ce <i>recul</i> est porté à 6 mètres. - Dans le périmètre compris entre la rue du Vieux Pont de Sèvres, le cours de l'Ile Seguin et le passage du Vieux Pont de Sèvres prolongé, il peut être exigé, pour les <i>constructions</i> à destination de commerce et activités de service ou à sous-destination de bureaux et d'industrie, qu'au minimum 15 % des <i>façades</i> des <i>constructions</i> de chaque îlot soit édifiées en <i>recul</i> de l'<i>alignement</i> à une distance moyenne minimale de 6 mètres par rapport à celui-ci excepté les atriums qui sont autorisées à s'implanter à l'<i>alignement</i>.

3.2. Implantation par rapport aux *limites séparatives*

3.2.1. Champ d'application :

a. Sont admis dans le retrait :

- o Les éléments de modénature, les marquises et les auvents dans la limite de 0,80 mètre de profondeur,
- o Les *débords de toiture* dans la limite de 0,60 mètre de profondeur,
- o Les oriels dans la limite de 0,40 mètre de profondeur,
- o Les perrons, escaliers et emmarchements,
- o Les terrasses et passerelles non couvertes, de moins de 0,60 mètre de *hauteur* par rapport au *terrain* avant travaux,
- o Les *balcons* dans la limite d'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-vues et les garde-corps, sous réserve de ne pas dépasser 1,90 mètre de *hauteur*.

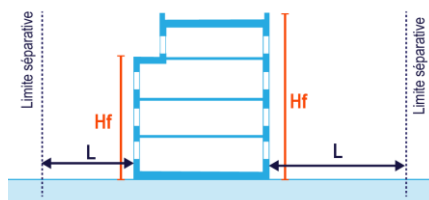
- b. En cas de servitude de cour commune, l'article relatif à l'implantation des *constructions* sur un même *terrain* s'applique, **sauf à Meudon** où en cas de *servitude de cour commune*, la distance entre deux *constructions* situées de part et d'autre d'une cour commune doit être supérieure ou égale à 5 mètres.

164

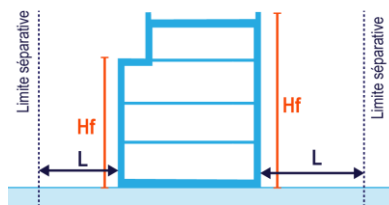
3.2.2. Règles générales :

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

Secteur	Règles applicables
Zone U4	<u>Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :</u> ▪ Il n'est pas défini de <i>bande</i> pour l'implantation des <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. ▪ Les <i>constructions</i> peuvent être implantées en limite ou en <i>retrait</i> des <i>limites séparatives</i>. ▪ En cas de <i>retrait</i>, les <i>constructions</i> doivent être implantées avec un <i>retrait</i> supérieur ou égal à la moitié de la <i>hauteur</i> de <i>façade</i>, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieur à 1,90 mètre.
Secteur U4-A	▪ Les <i>constructions</i> doivent s'implanter en <i>retrait</i> des <i>limites séparatives</i>. <u>Règles de retrait :</u> ▪ Façades avec baie : le <i>retrait</i> doit être supérieur ou égal à la <i>hauteur</i> de <i>façade</i>, soit $L \geq Hf$, sans être inférieur à 8 mètres.


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

- **Façades sans baie** : le *retrait* doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur* de *façade*, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieur à 4 mètres.


Façades sans baie : $L \geq Hf/2$ et $L \geq 4m$

- Toutefois, les *constructions* sont autorisées à s'implanter sur les *limites séparatives*, si elles remplissent une ou plusieurs des conditions suivantes :
 - Lorsque la *construction* s'adosse à une *construction* voisine existante et pérenne implantée en *limite séparative*, et dans la limite de son *hébergement*,
 - Lorsque la *construction* s'adosse à un *mur de soutènement*, sans en dépasser la *hauteur*,
 - Lorsque la *construction* est une *annexe*.

Dans une *bande* de 20 mètres, portée à 30 mètres à Vanves :

- Les *constructions* peuvent s'implanter en tout ou partie en limite ou en *retrait* des *limites séparatives*.

Au-delà de la *bande* :

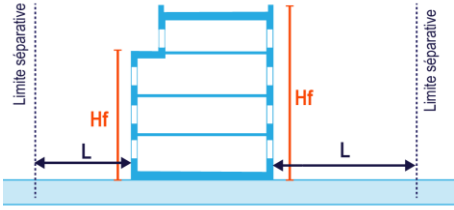
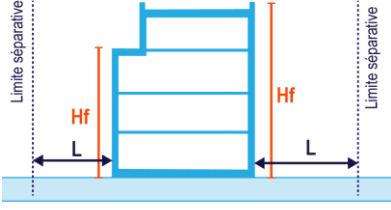
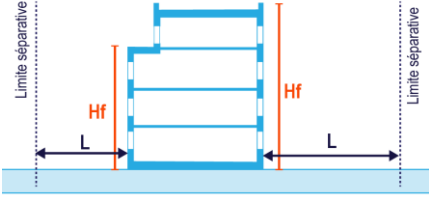
- Les *constructions* doivent s'implanter en *retrait* des *limites séparatives*.
- Toutefois, les *constructions* sont autorisées à s'implanter sur les *limites séparatives*, si elles remplissent une ou plusieurs des conditions suivantes :
 - Lorsque la *construction* s'adosse à une *construction* voisine existante et pérenne implantée en *limite séparative*, et dans la limite de son *hébergement*,
 - Lorsque la *construction* s'adosse à un *mur de soutènement*, sans en dépasser la *hauteur*,
 - Lorsque la *construction* est une *annexe*.

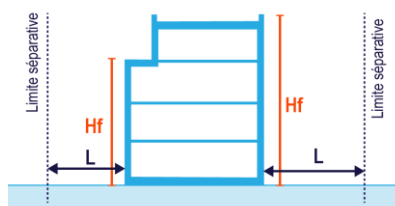
Dans tous les cas :

- Si la *limite séparative* correspond à une limite avec la zone U3, les *constructions* doivent être implantées obligatoirement en *retrait*.

Règles de *retrait* :

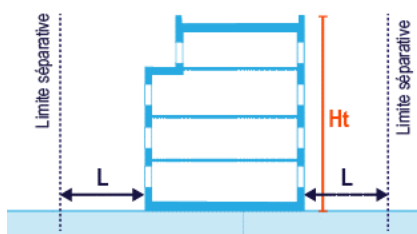
- **Façades avec baie** : le *retrait* doit être supérieur ou égal à la *hauteur* de *façade*, soit $L \geq Hf$, sans être inférieur à 6 mètres.

	 Façades avec baie : $L \geq Hf$ et $L \geq 6m$ ▪ Façades sans baie : le <i>retrait</i> doit être supérieur ou égal à la moitié de la <i>hauteur</i> de <i>façade</i>, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieur à 4 mètres.  Façades sans baie : $L \geq Hf/2$ et $L \geq 4m$
Secteur U4-C	▪ Les <i>constructions</i> doivent s'implanter en <i>retrait</i> de 8 mètres minimum des <i>limites séparatives</i>. ▪ Toutefois, les <i>constructions</i> sont autorisées à s'implanter sur les <i>limites séparatives</i>, si elles remplissent une ou plusieurs des conditions suivantes : ○ Lorsque la <i>construction</i> s'adosse à une <i>construction</i> voisine existante et pérenne implantée en <i>limite séparative</i>, et dans la limite de son <i>hébergement</i>, ○ Lorsque la <i>construction</i> s'adosse à un <i>mur de soutènement</i>, sans en dépasser la <i>hauteur</i>, ○ Lorsque la <i>construction</i> est une <i>annexe</i>.
Sous-secteur U4-C-1	Dans une <i>bande</i> de 20 mètres : ▪ Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter sur les <i>limites séparatives</i> ou en <i>retrait</i>. Au-delà de la <i>bande</i> : ▪ Les <i>constructions</i> doivent s'implanter en <i>retrait</i> des <i>limites séparatives</i>. Règles de <i>retrait</i> : ▪ Façades avec baie : le <i>retrait</i> doit être supérieur ou égal à la <i>hauteur</i> de <i>façade</i>, soit $L \geq Hf$, sans être inférieur à 8 mètres.  Façades avec baie : $L \geq Hf$ et $L \geq 8m$ ▪ Façades sans baie : le <i>retrait</i> doit être supérieur ou égal à la moitié de la <i>hauteur</i> de <i>façade</i>, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieur à 3 mètres.

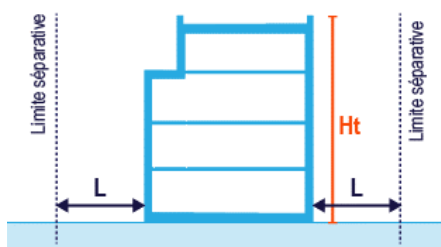

Façades sans baie : $L \geq Hf/2$ et $L \geq 3m$

Dans le sous-secteur U4-C-1a :

- L'implantation des *constructions* par rapport aux *emprises publiques* et aux *voies* est définie au **Cahier de plans-masses**.
- Pour les *constructions* à destination d'équipement d'intérêt collectif et services public la *bande* de 20 mètres ne s'applique pas. Les *constructions* peuvent s'implanter en limite ou en *retrait* des *limites séparatives*.
- En cas de *retrait* :
 - **Façades avec baie** : le *retrait* doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur* totale moins 3 mètres, **soit $L \geq (Ht/2)-3m$** , sans être inférieur à 5 mètres.


Façades avec baie : $L \geq (Ht/2)-3m$ et $L \geq 5m$

- **Façades sans baie** : le *retrait* doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur* totale moins 3 mètres, **soit $L \geq (Ht/2)-3m$** , sans être inférieur à 3 mètres.


Façades sans baie : $L \geq (Ht/2)-3m$ et $L \geq 3m$

Sous-secteurs
U4-D-1
U4-D-2

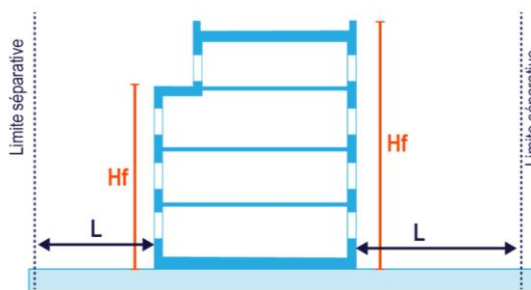
- En dérogation à la définition lexicale, la notion de *façade* comprend les *façades des attiques*.
- Les *constructions* doivent s'implanter en *retrait* des *limites séparatives*.
- Les *constructions* à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les installations qui leur sont nécessaires sont autorisées à s'implanter en *limites séparatives* ou en *retrait*, sans distance minimum.
- En **secteur U4-D-2**, pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, un *retrait* inférieur à 5 mètres peut être autorisé, sous réserve d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

- Sur les *terrains* de moins de 300 m² ou de moins de 20 mètres de largeur mesurée parallèlement à l'*alignement*, la *construction en limite séparative* est autorisée, dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à la salubrité d'une *construction* voisine ou au paysage urbain.

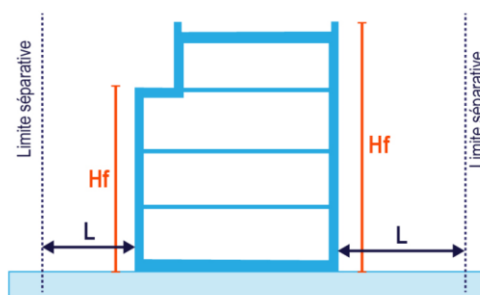
Règles de *retrait* :

- Façades avec baie** : le *retrait* doit être supérieur ou égal à la *hauteur* de *façade* moins 3 mètres, soit $L \geq H_f - 3m$, sans être inférieur à 5 mètres.



Façades avec baie : $L \geq H_f - 3m$ et $L \geq 5m$

- Façades sans baie** : le *retrait* doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur* de *façade* moins 3 mètres, soit $L \geq (H_f/2) - 3m$, sans être inférieur à 5 mètres.



Façades sans baie : $L \geq (H_f/2) - 3m$ et $L \geq 5m$

Sous-secteur U4-D-3

- Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* ou en *retrait* de ces dernières. Le *retrait* doit être supérieur ou égal à 8 mètres.

Sous-secteurs U4-D-4 U4-D-5

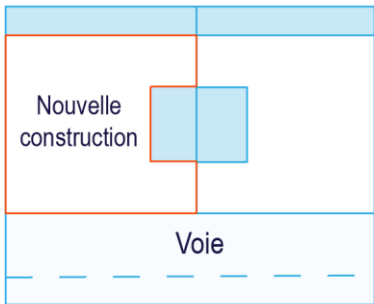
- En dérogation à la définition lexicale, la notion de *façade* comprend les *façades* des *attiques*.
- Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* ou en *retrait*.
- Les *constructions* à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les installations qui leur sont nécessaires sont autorisées à s'implanter en *limites séparatives* ou en *retrait*, sans distance minimum.
- Nonobstant les *règles générales*, les *balcons* doivent être en *retrait* d'un minimum de 2 mètres des *limites séparatives* joignant l'*alignement*.

Règles de *retrait* :

- Façades avec baie des constructions à destination de l'habitation** : le *retrait* doit être supérieur ou égal à la *hauteur* de *façade* moins 5,20 mètres, soit $L \geq H_f - 5,20m$, sans être inférieur à 6 mètres.

	▪ Façades avec baie à destination autre que de l'habitation : le <i>retrait</i> doit être supérieur ou égal à la <i>hauteur</i> de <i>façade</i> moins 5,20 mètres, divisée par 1,5 soit $L \geq (Hf-5,20m)/1,5$, sans être inférieur à 6 mètres. ▪ Façades sans baie : le <i>retrait</i> doit être supérieur ou égal à la moitié de la <i>hauteur</i> de <i>façade</i>, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieur à 6 mètres. Les règles de <i>retrait</i> ne s'appliquent pas pour les <i>constructions</i> implantées à l'<i>alignement</i> le long du quai Georges-Gorse sur une épaisseur maximale de 15 m comptée à partir de cet <i>alignement</i>.
--	--

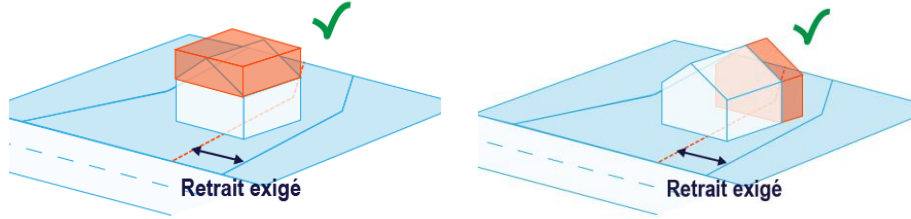
3.2.3. Règles alternatives :

Articulation avec l'environnement existant	
Sous-secteurs U4-D-1 U4-D-2	▪ Lorsqu'il existe sur le <i>terrain</i> contigu une <i>construction existante</i> pérenne d'une <i>hauteur</i> minimale de 6 m, implantée elle-même en <i>limite séparative</i>, les nouvelles <i>constructions</i> sont autorisées à s'élever en <i>limite séparative</i> dans la limite du <i>mur pignon</i> sur lequel elles s'adossent. ▪ Afin de ne pas porter atteinte à la salubrité d'une <i>construction</i> voisine, il est demandé la création de contre-courettes au moins égales à la courette existante sur le fond voisin nonobstant les <i>règles générales</i> d'implantation. Les <i>façades</i> constitutives de ces courettes ne peuvent comporter de <i>baies</i> 

Cas des travaux sur <i>constructions existantes</i> ne respectant pas les règles d'implantation	
Zone U4	<u>Dans le cas de <i>constructions existantes</i> ne respectant pas les <i>règles générales</i> 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 :</u> ▪ 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 existante</i>. ▪ A l'exception du secteur U4-D, les <i>extensions</i> horizontales et 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>,

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U4

Implantation par rapport aux limites séparatives

	 ▪ Les <i>annexes</i> existantes ne sont pas concernées par les dispositions relatives aux possibilités d'<i>extension</i> verticale ou horizontale. ▪ En dehors des parties de <i>constructions</i> ne respectant pas les règles d'implantation, les <i>règles générales</i> s'appliquent.
--	--

Secteur	Cas des petites <i>extensions</i> sur les <i>constructions existantes</i>
Sous-secteurs U4-D-1 U4-D-2	▪ 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	▪ 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>.

Secteur	Autres cas de figure
Zone U4	▪ Dans le cadre de la mise en œuvre de l'OAP thématique continuités écologiques, des implantations alternatives sont autorisées, et ce particulièrement lorsqu'il s'agit d'assurer la préservation des plantations existantes ou les continuités écologiques avec les espaces voisins.

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 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.

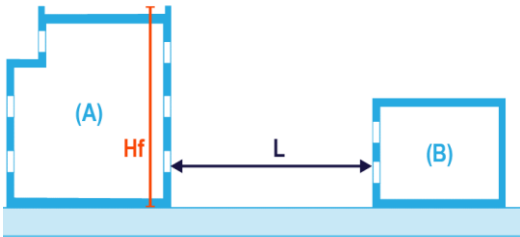
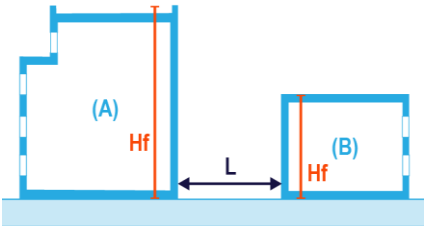
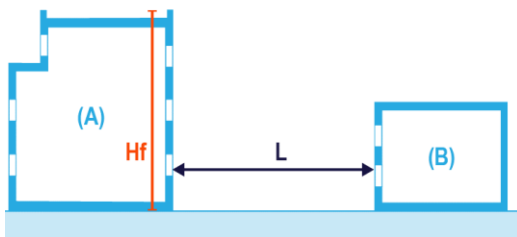
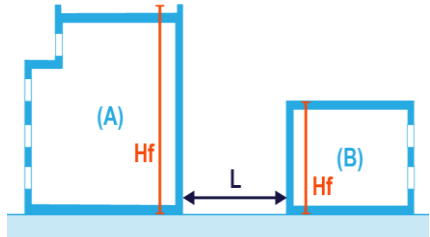
171

3.3.2. Règles générales :

Le présent article n'est pas applicable aux constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ni aux installations qui leur sont nécessaires.

Sauf disposition particulière dans la règle écrite ou graphique, les constructions, lorsqu'elles sont non contiguës et implantées sur un même terrain, doivent respecter entre elles les distances minimales suivantes :

Secteur	Règles applicables
Secteurs U4-A U4-B U4-C	▪ L'implantation des constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
Secteurs U4-A U4-B	▪ Dès lors qu'au moins une des parties de façades en vis-à-vis comporte des baies, la distance doit être supérieure ou égale à la hauteur de la façade en vis-à-vis la plus haute, soit $L \geq H_f$, sans être inférieure à 8 mètres.

	 Façade avec baie : $L \geq Hf(A)$ et $L \geq 8m$ Si aucune des <i>façades</i> en vis-à-vis ne comporte de <i>baies</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> en vis-à-vis la plus haute, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 4 mètres.  Façades sans baie : $L \geq Hf/2(A)$ et $L \geq 4m$
Secteur U4-C	La distance séparant les <i>façades</i> en vis-à-vis doit être supérieure ou égale à 8 mètres.
Sous-secteur U4-C-1	- Pour les autres <i>constructions</i> : - Dès lors qu'au moins une des parties de <i>façades</i> en vis-à-vis comporte des <i>baies</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> en vis-à-vis la plus haute, soit $L \geq Hf$, sans être inférieure à 8 mètres.  Façade avec baie : $L \geq Hf(A)$ et $L \geq 8m$  Façades sans baie : $L \geq Hf/2(A)$ et $L \geq 4m$ - Si aucune des <i>façades</i> en vis-à-vis ne comporte de <i>baies</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> en vis-à-vis la plus haute, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 4 mètres.
Sous-secteurs U4-D-1 U4-D-2	- Pour les <i>constructions</i> à destination d'habitation : - Dès lors qu'au moins une des parties de <i>façades</i> en vis-à-vis comporte des <i>baies</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> située en vis-à-vis moins 3 mètres, soit $L \geq Hf-3m$, sans être inférieure à 5 mètres,

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U4

Implantation sur un même terrain

	○ Si l'une des parties de <i>façades</i> en vis-à-vis ne comporte pas de <i>baie</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> située en vis-à-vis., soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 3,50 mètres. ■ Pour les <i>constructions</i> à toute autre destination : ○ La distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> située en vis-à-vis, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 5 mètres ou 3,50 mètre si aucune des <i>façades</i> en vis-à-vis ne comporte de <i>baie</i>.
Sous-secteur U4-D-3	Non règlementé, à l'exception des cours communes. ■ Les propriétaires de <i>terrains</i> contigus ont la possibilité, dans les conditions définies par l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme, de ménager entre leurs bâtiments des cours communes permettant de respecter une distance de minimum de 8 mètres entre les <i>façades</i>.
Sous-secteur U4-D-4	■ Pour les <i>constructions</i> à destination d'habitation : ○ Dès lors qu'au moins une des parties de <i>façades</i> en vis-à-vis comporte des <i>baies</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> située en vis-à-vis moins 5,20 mètres, soit $L \geq Hf-5,20\text{ m}$, sans être inférieure à 5 mètres. ○ Si l'une des parties de <i>façades</i> en vis-à-vis ne comporte pas de <i>baie</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> située en vis-à-vis, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 5 mètres. ■ Pour les <i>constructions</i> à toute autre destination : ○ La distance doit être supérieure ou égale à la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> située en vis-à-vis moins 5,20 mètres et divisée par 1,5, soit $L \geq (Hf-5,20\text{ m})/1,5$, sans être inférieure à 5 mètres. ○ Si l'une des parties de <i>façades</i> en vis-à-vis ne comporte pas de <i>baie</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> située en vis-à-vis, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 5 mètres. ■ La distance entre des <i>constructions</i> implantées sur un même <i>terrain</i> n'est pas règlementée dans les cas suivants : ○ Pour les <i>constructions</i> le long du quai Georges-Gorse sur une épaisseur maximale de 15 mètres comptée à partir de l'<i>alignement</i>, ○ Aux îlots délimités par : - Le Parc de Billancourt, la rue de Meudon et le quai Georges-Gorse, - La rue du Vieux Pont de Sèvres, le passage du Vieux Pont de Sèvres prolongé et le cours de l'Ile Seguin.
Sous-secteur U4-D-5	■ Non règlementé.

3.3.3. Règles alternatives :

Secteur	Cas des <i>constructions existantes</i> ne respectant pas les règles d'implantation
Zone U4	▪ Dans le cas de <i>constructions existantes</i>, ne respectant pas les règles d'implantation sur un même terrain, sont autorisés pour les parties de <i>construction</i> ne respectant pas les règles d'implantation : ○ 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 <i>extensions</i> horizontales et verticales respectant une distance égale ou supérieure à la distance entre <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>. ▪ En dehors des parties de <i>constructions</i> ne respectant pas les règles d'implantation, les <i>règles générales</i> s'appliquent.

Secteur	Cas des petites <i>extensions</i> sur les <i>constructions existantes</i>
Sous-secteurs U4-D-1 U4-D-2 U4-D-4	▪ Nonobstant les <i>règles générales</i> d'implantation sur un même terrain, 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 terrain.

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*.

3.4.2. Règles générales

La notion d'*emprise au sol* et son champ d'application sont définis dans le **Lexique réglementaire**.

Sauf disposition particulière dans la règle écrite ou graphique :

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

Secteur	Règles applicables
Secteurs U4-A U4-B U4-C	▪ L'<i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
Secteur U4-A	A Sèvres : ▪ 30% de la surface du <i>terrain</i>. Autres villes : ▪ 40% de la surface du <i>terrain</i>.
Secteurs U4-B U4-C	À Ville-d'Avray : ▪ 40% de la surface du <i>terrain</i>. À Issy-les-Moulineaux et à Vanves : ▪ 50% de la surface du <i>terrain</i>. ▪ 100% de la surface du <i>terrain</i> en secteur U4-C à Issy-les-Moulineaux Autres villes : ▪ 60% de la surface du <i>terrain</i>.

Accusé de réception en préfecture
 092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
 Date de télétransmission : 08/07/2025
 Date de réception préfecture : 08/07/2025

Sous-secteur U4-C-1	40% de la surface du <i>terrain</i>. 60% de la surface du <i>terrain</i> dans le sous-secteur U4-C-1a.
Sous-secteur U4-D-1	25% de la surface du <i>terrain</i>.
Sous-secteur U4-D-2	40% de la surface du <i>terrain</i>. - Pour les <i>constructions</i> situées sur un <i>terrain existant</i> d'une surface inférieure ou égale à 200 m², l'<i>emprise au sol</i> maximale est fixée à 80%. - Pour les <i>constructions</i> à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les installations qui leur sont nécessaires, l'<i>emprise au sol</i> maximale des <i>constructions</i> peut être portée à 100%.
Sous-secteur U4-D-3	Non règlementée.
Sous-secteur U4-D-4	70% de la surface du <i>terrain</i>. 100% de la surface de <i>terrain</i> pour : - Les <i>constructions</i> affectées pour plus d'un tiers de la <i>SDP</i> à la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, - Les <i>constructions</i> affectées pour plus d'un tiers de la <i>SDP</i> aux <i>sous-destinations</i> de bureaux et/ou d'activité de service avec accueil d'une clientèle.
Sous-secteur U4-D-5	70% de la surface du <i>terrain</i> pour les <i>constructions</i> à destination d'habitation. - Pour les <i>constructions</i> dont plus d'un tiers de la <i>surface de plancher</i> est affectée aux destinations commerce et activités de service, autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, équipements d'intérêt collectif et services publics, l'<i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> peut être portée à 100%.

3.4.3. Règles particulières :

Secteur	Cas non soumis aux règles générales
Sous-secteur U4-D-1 U4-D-2	- Pour les <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'<i>emprise au sol</i> maximale des <i>constructions</i> est fixée à 45%. - Pour les <i>terrains d'angle</i> d'une surface inférieure ou égale à 2 000 m², l'<i>emprise au sol</i> maximale des <i>constructions</i> est fixée à : 30% dans le secteur U4-D-1 45% dans le secteur U4-D-2
Sous-secteur U4-D-4 U4-D-5	Dans le périmètre compris 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 atriiums vitrés d'une <i>hauteur</i> minimale de 12 m, ou traitée en cour.

3.4.4. Règles alternatives :

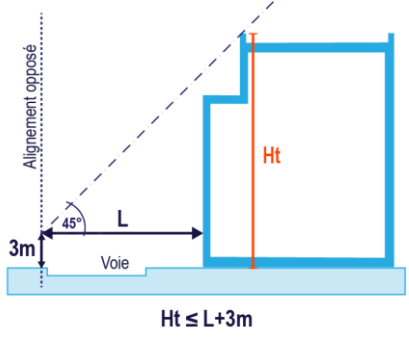
Secteur	Cas des petites <i>extensions</i> sur les <i>constructions existantes</i>
Sous-secteurs U4-D-1 U4-D-2 U4-D-4	Nonobstant les <i>règles générales</i>, sont autorisés les travaux d'<i>extension</i> sur les <i>constructions existantes</i> générant une <i>emprise au sol</i> inférieure à 20 m², dans la mesure où l'<i>extension</i> ne réduit pas de plus d'1/3 les <i>espaces libres</i> existants sur le terrain.

3.5. Hauteur

3.5.1. Règles générales :

Sauf disposition particulière dans la règle écrite ou graphique, les *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.

Secteur	Règles applicables
Zone U4	Pour les <i>constructions</i> dont le rez-de-chaussée est à destination de commerces et activités de service, la <i>hauteur</i> de rez-de-chaussée de plancher à plancher doit au minimum atteindre 3,50 mètres sauf pour les locaux communs, techniques, espaces de stockage et de stationnement vélo.
Secteur U4-A	- Une <i>hauteur</i> de <i>façade</i> égale à R+2 soit 9 mètres, - Un <i>couronnement</i> présentant une pente de 1 pour 2, - Une <i>hauteur</i> totale de 12 mètres.
Secteur U4-B	- Une <i>hauteur</i> de <i>façade</i> égale à R+4 soit 15 mètres, - Un <i>couronnement</i> présentant une pente de 1 pour 2, - Une <i>hauteur</i> totale de 18 mètres. - Pour les <i>terrains</i> et parties de <i>terrain</i> limitrophes d'une zone U3, dans une <i>bande</i> de 10 mètres comptée à partir de l'<i>alignement</i> ou de la <i>limite séparative</i> : - La <i>hauteur</i> de <i>façade</i> est diminuée de 3 mètres et 1 <i>niveau</i>, - La <i>hauteur</i> totale est diminuée de 3 mètres. $Hf \text{ max (B) : } Hf \text{ max (A)} - 3m$

	À Issy-les-Moulineaux, En complément des règles précitées : compte tenu des <i>voies</i> adjacentes publiques ou privées lorsque le bâtiment est construit en bordure d'une <i>voie</i> publique ou privée, la <i>hauteur</i> relative de chaque point des <i>constructions</i> est limitée à la plus courte distance augmentée de 3 m (comptée horizontalement) qui sépare ce point de l'<i>alignement</i> opposé (la <i>hauteur</i> sera prise par rapport au <i>niveau</i> de trottoir du côté opposé), existant ou projeté (si une réserve figure au plan ou s'il existe un plan d'<i>alignement</i> approuvé), soit $Ht \leq L + 3 \text{ m}$. 
Secteur U4-C	Une <i>hauteur</i> totale de 24 mètres sauf prescription particulière figurant sur le document graphique n°4.2. Plan des prescriptions et périmètres particuliers.
Sous-secteur U4-C-1	Une <i>hauteur</i> totale de 30 mètres sauf prescription particulière figurant sur le document graphique n°4.2. Plan des prescriptions et périmètres particuliers.

3.5.2. Règles avec *filets de hauteur* :

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

- En l'absence de *filet de hauteur*, la *hauteur* totale des *constructions* est limitée à 5,00 mètres. Cette *hauteur* est portée à 6,00 mètres en sous-secteur U4-D-2 pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.
- En cas de *terrain traversant* comportant plusieurs *filets de hauteur*, le *gabarit-enveloppe* correspondant à chaque *filet* s'applique :
 - À 50% de l'*emprise au sol* totale des *constructions* si le *terrain* comporte deux *filets*,
 - À un tiers de l'*emprise au sol* totale des *constructions* si le *terrain* comporte trois *filets*.
- La couleur du *filet* inscrit dans le **document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers**, définit le *gabarit-enveloppe* comme suit :

Règles générales			
Couleur du <i>filet</i>	Nombre de <i>niveaux</i> et de <i>hauteur</i> <i>façade</i>	Hauteur du <i>couronnement</i>	Hauteur totale
ROSE	R+1 soit 6 m	Un <i>niveau</i> présentant une pente de 4 pour 1 et une <i>hauteur</i> de 3,5 m	9,5 m
JAUNE	R+2 soit 9 m	Un <i>niveau</i> présentant une pente de 4 pour 1 et une <i>hauteur</i> de 4,5 m	13,5 m

Hauteur

ORANGE	R+3 soit 12 m	Un <i>niveau</i> présentant une pente de 4 pour 1 et une <i>hauteur</i> de 4,5 m	16,5 m
BLEU	R+4 soit 15 m	Un <i>niveau</i> présentant une pente de 4 pour 1 et une <i>hauteur</i> de 4,5 m	19,5 m
VIOLET	R+5 soit 18 m	Un <i>niveau</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5 m et une <i>hauteur</i> de 4,5 m	22,5 m
ROUGE	R+5 soit 18 m	Deux <i>niveaux</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5 m et une <i>hauteur</i> de 7,5 m	25,5m
NOIR	R+6 soit 21 m	Deux <i>niveaux</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5m et une <i>hauteur</i> de 7,5 m	28,5 m

Règles particulières - Constructions implantées dont au moins un tiers de la surface de plancher (SDP) est à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que des autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Couleur du filet	Nombre de niveaux et de hauteur façade	Hauteur du couronnement	Hauteur totale
ROSE	R+1 soit 6 m	Un <i>niveau</i> présentant une pente de 4 pour 1 et une <i>hauteur</i> de 3,5 m	9,5 m
JAUNE	R+2 soit 9 m	Un <i>niveau</i> présentant une pente de 4 pour 1 et une <i>hauteur</i> de 4,5 m	13,5 m
ORANGE	R+3 soit 12 m	Un <i>niveau</i> présentant une pente de 4 pour 1 et une <i>hauteur</i> de 4,5 m	16,5 m
BLEU	R+4 soit 17 m	Un <i>niveau</i> présentant une pente de 4 pour 1 et une <i>hauteur</i> de 4,5 m	21,5 m
VIOLET	R+5 soit 20,5 m	Un <i>niveau</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5 m et une <i>hauteur</i> de 4,5 m	25 m
ROUGE	R+5 soit 20,5 m	Deux <i>niveaux</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5 m et une <i>hauteur</i> de 7,5 m	28 m
NOIR	R+6 soit 23,5 m	Deux <i>niveaux</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5m et une <i>hauteur</i> de 7,5 m	31 m

180

Sous-secteur U4-D-3

- La *hauteur* totale des *constructions* doit être inférieure ou égale à la cote 74 NGF.
- Dans la partie centrale de l'île, entre les deux esplanades, la *hauteur* totale des *constructions* peut atteindre en un point unique la cote 96 NGF.

Sous-secteur U4-D-4

- La couleur du filet inscrit dans le **document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers**, définit le *gabarit-enveloppe* comme suit :

Couleur du filet	Hauteur de façade	Hauteur du couronnement	Hauteur totale
JAUNE	R+2 soit 10,50 m	Un <i>niveau</i> présentant une pente de 4 pour 1 et une <i>hauteur</i> de 4,5 m	15,00 m
ORANGE	R+3 soit 13,50 m	Un <i>niveau</i> présentant une pente de 4 pour 1 et une <i>hauteur</i> de 4,5 m	18,00 m
BLEU	R+4 soit 16,50 m	Un <i>niveau</i> présentant une pente de 4 pour 1 et une <i>hauteur</i> de 4,5 m	21,00 m

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

Hauteur

VIOLET	R+5 soit 19,50 m	Un <i>niveau</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5 m et une <i>hauteur</i> de 4,5 m	24,00 m
ROUGE	R+5 soit 19,50 m	Deux <i>niveaux</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5 m et une <i>hauteur</i> de 7,5 m	27,00 m
NOIR	R+6 soit 22,50 m	Deux <i>niveaux</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 2 m et une <i>hauteur</i> de 7,5 m	30,00 m
BRUN	R+8 soit 28,50 m	Deux <i>niveaux</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 2 m et une <i>hauteur</i> de 7,5 m	36,00 m
VERT	R+10 soit 34,20 m	Deux <i>niveaux</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 2 m et une <i>hauteur</i> de 7,5 m	41,70 m

- Pour le filet noir, sont ponctuellement autorisés, afin de favoriser la diversité architecturale, les *couronnements* édifiés en continuité avec la *façade*, dans la limite de la *hauteur* totale maximale et de 20% du linéaire de *façade*.
- Pour le filet brun, les *niveaux* de *couronnement* ne doivent pas excéder 70% du linéaire de *façade* et doivent être dans la mesure du possible discontinus et variés, les 30% restants devant, eux, se situer à R+8 soit 28,50 mètres sans *couronnement* possible, soit une *hauteur* totale maximale de 28,50 mètres
- La *hauteur* totale des *constructions* est limitée aux plafonds de *hauteur* définis par des côtes NGF dans les secteurs suivants :
 - 148 NGF dans le secteur de l'îlot sud-ouest du quartier du Pont de Sèvres affecté aux bureaux ;
 - 120 NGF sur 40% de la surface du *terrain* et 68 NGF sur 60% de la surface du *terrain* dans le secteur de l'îlot délimité par la rue du Vieux Pont de Sèvres, le passage du Vieux Pont de Sèvres prolongé, le cours de l'île Seguin et l'esplanade du « 57 Métal »
 - 120 NGF sur un tiers de la surface du *terrain*, 90 NGF sur un tiers de la surface du *terrain*, 60 NGF sur un tiers de la surface du *terrain* dans le secteur de l'îlot délimité par le quai Georges-Gorse et le Parc de Billancourt.

181

Constructions dont au moins un tiers de la <i>surface de plancher (SDP)</i> est affectée à l'usage de bureaux, d'activités et/ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics			
Couleur du filet	Hauteur de façade	Hauteur du couronnement	Hauteur totale
JAUNE	R+2 soit 12,10 m	Un <i>niveau</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,50 m et une <i>hauteur</i> de 3,80 m	15,90 m
ORANGE	R+3 soit 15,90 m	Un <i>niveau</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,50 m et une <i>hauteur</i> de 3,80 m	19,70 m
BLEU	R+4 soit 19,70 m	Un <i>niveau</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,50 m et une <i>hauteur</i> de 3,80 m	23,50 m
VIOLET	R+5 soit 23,50 m	Un <i>niveau</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5 m et une <i>hauteur</i> de 3,80 m	27,30 m
ROUGE	R+5 soit 23,50 m	Deux <i>niveaux</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5 m et une <i>hauteur</i> de 7,60 m	31,10 m
NOIR	R+6 soit 27,30 m	Deux <i>niveaux</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 2 m et une <i>hauteur</i> de 7,60 m	34,90 m
BRUN	R+8 soit 34,90 m	Sans <i>couronnement</i>	34,90 m
VERT	R+10 soit 34,20 m	Deux <i>niveaux</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 2m et une <i>hauteur</i> de 7,5 m	41,70 m

- Pour le filet violet et le filet rouge, dans le périmètre compris entre la rue du Vieux Pont de Sèvres, le cours de l'île Seguin et la berge, le *retrait* du *niveau* de *couronnement* n'est pas obligatoire

Hauteur

pour les *constructions* dont plus d'un tiers de la *surface de plancher* est à destination de bureaux, d'activité ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Pour le *filet noir*, sont ponctuellement autorisés, afin de favoriser la diversité architecturale, les *couronnements* édifiés en continuité avec la *façade*, dans la limite de la *hauteur* totale maximale et de 20% du linéaire de *façade*.
- Pour le *filet brun*, afin d'obtenir une volumétrie *discontinue et variée*, au moins 30% du linéaire de *façade* se situera à R+7 maximum, soit 31,1 mètres sans *couronnement* possible, soit une *hauteur* totale de 31,10 mètres.

Sous-secteur U4-D-5

- La *hauteur* totale des *constructions* doit être inférieure ou égale à la cote 148 mètres NGF.

3.5.3. Règles particulières :

Secteur	Cas non soumis aux règles générales
Secteurs U4-A U4-B U4-C	▪ La <i>hauteur</i> des <i>constructions annexes</i> ne doit pas dépasser 3,20 mètres. ▪ Lorsqu'elles sont autorisées, la <i>hauteur des constructions annexes implantées en limite de sente piétonne</i> ne doit pas dépasser 2 mètres de <i>hauteur</i> et la <i>hauteur</i> du mur sur lequel elles s'adossent. ▪ Les <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées à déroger aux <i>règles générales</i> de <i>hauteur</i> pour répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage de la <i>construction</i>. ▪ Pour les <i>constructions existantes</i>, hors patrimoine protégé, sont exclus de la règle de <i>gabarit-enveloppe</i> et de <i>hauteur</i> les éléments suivants : ○ Les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, dans la limite de 1,20 mètre. ○ Les dispositifs de production d'énergie renouvelable : - Dès lors qu'ils ont une <i>hauteur</i> totale inférieure ou égale à 0,70 mètres pour les <i>constructions</i> d'une <i>hauteur</i> totale inférieure ou égale à 13,50 mètres (ou R+3+A) - Dès lors qu'ils ont une <i>hauteur</i> totale inférieure ou égale à 1,80 mètre pour les <i>constructions</i> d'une <i>hauteur</i> totale supérieure à 13,50 mètres (ou R+4) ○ Les garde-corps de sécurité transparents ou en partie ajourés implantés en <i>toiture-terrasse</i> dès lors qu'ils n'excèdent pas une <i>hauteur</i> de 1,20 mètre et qu'ils sont implantés en <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i>. ○ Les dispositifs d'isolation par l'extérieur, dès lors que leur épaisseur ou largeur maximale par rapport à la <i>toiture</i> existante est inférieure ou égale à 0,40 mètre. ○ Les dispositifs de protection solaire dans la limite de 0,60 mètre. ▪ La <i>hauteur</i> des locaux techniques situés en <i>toiture terrasse</i> ne doit pas dépasser 1,80 mètre, comptée à partir de la du plancher haut du dernier <i>niveau</i>. À Vanves : ▪ En cas de <i>construction</i> implantée sur <i>limite séparative</i>, le <i>retrait</i> des parties de <i>construction</i> situées au-dessus de 12 mètres de <i>hauteur</i> doit être au moins égal à 3 mètres.
Sous-secteur U4-D-4	▪ Les <i>constructions</i> nécessaires au fonctionnement des jardins, et marchés publics sont autorisées dans la limite d'une <i>hauteur</i> totale de 11 mètres. Cette limitation de <i>hauteur</i> ne s'applique pas pour les verrières.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

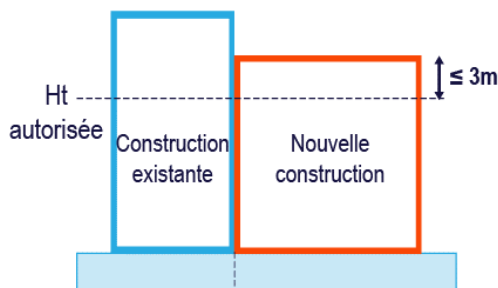
	■ Dans le secteur situé au sud-ouest du quartier du Pont de Sèvres, les <i>constructions</i> de faible <i>hauteur</i> (limitées à 6 mètres) sont autorisées sur les dalles accessibles au public dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement des ouvrages sous dalle (parkings, commerces, équipements) ou à l'animation de l'espace sur dalle. ■ <u>Les mezzanines ne sont pas considérées comme un <i>niveau</i> si elles répondent aux trois conditions cumulatives suivantes :</u> ○ Être dans une pièce en rez-de-chaussée d'une <i>hauteur</i> libre de 4,70 mètres minimum, ○ Avoir une superficie est 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 <i>baie</i> vitrée.
Sous-secteur U4-D-2	■ <u>L'<i>attique</i> est édifié en <i>retrait</i> par rapport aux <i>façades</i> des étages des <i>niveaux</i> inférieurs sur la totalité de leur périmètre, sauf adossement à une <i>construction existante</i>.</u>

3.5.4. Règles alternatives :

Secteur	Cas des travaux sur <i>constructions existantes</i> ne respectant pas la règle
Zone U4	■ A l'exception du secteur U4-D, pour les <i>constructions existantes</i> dont la <i>hauteur</i> est supérieure à la <i>hauteur</i> totale autorisée, les travaux de <i>réhabilitation</i>, d'<i>extension</i> sont autorisés dans la limite de la <i>hauteur</i> totale de la <i>construction existante</i>. La référence à la <i>hauteur</i> existante étant celle mesurée hors <i>édicules techniques</i> et d'agrément. ■ Les <i>extensions</i> verticales nécessaires à l'isolation thermique, dans la limite de 0,40 mètres d'épaisseur, ne sont pas comptabilisées pour le calcul de la <i>hauteur</i> des <i>constructions existantes</i>.

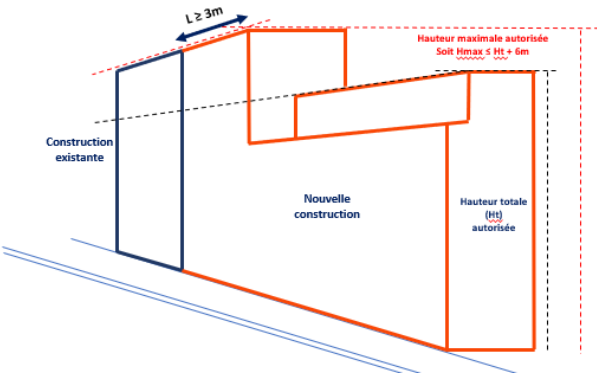
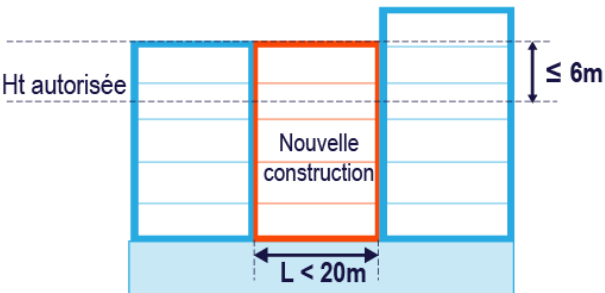
183

Secteur	Articulation avec l'environnement existant
Secteurs U4-A, U4-B, U4-C	■ <u>Lorsque la <i>hauteur</i> totale et/ou de <i>façade</i> d'une <i>construction</i> voisine existante et pérenne implantée en <i>limite séparative</i> est supérieure au <i>gabarit-enveloppe</i> indiqué par les <i>règles générales</i>, le <i>gabarit-enveloppe</i> de la <i>construction</i> projetée peut être égal à la <i>hauteur</i> totale et/ou de <i>façade</i> de la <i>construction</i> voisine existante et pérenne implantée en <i>limite séparative</i>, sans dépasser de plus de 3 mètres la <i>hauteur</i> totale autorisée (soit un <i>niveau</i> supplémentaire possible).</u>
Sous-secteurs	■ <u>Lorsque la <i>hauteur</i> d'une <i>construction existante</i> implantée sur un fond voisin diffère de la <i>hauteur</i> totale maximale autorisée pour les <i>nouvelles constructions</i>, ces</u>



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

Hauteur

U4-D-1 U4-D-2	dernières sont autorisées à s'inscrire dans la limite du <i>mur pignon</i> sur lequel elles s'adossent, sur une longueur d'au moins 3 mètres. La <i>hauteur</i> des nouvelles constructions est limitée à la <i>hauteur</i> totale maximale indiquée par le filet, plus ou moins deux <i>niveaux</i>, soit 6 mètres. 
Sous-secteurs U4-D1 U4-D2 U4-D-4	■ Lorsque la <i>hauteur</i> totale de deux constructions contigües est supérieure à la <i>hauteur</i> 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 <i>gabarit-enveloppe</i> le plus proche du plus petit des deux immeubles. La <i>hauteur</i> des nouvelles constructions est limitée à la <i>hauteur</i> totale indiquée par le filet plus ou moins deux <i>niveaux</i>, soit 6 mètres. 

Secteur	Dépassements du <i>gabarit-enveloppe</i> sous réserve des dispositions du chapitre 6. Patrimoine bâti et paysager
Zone U4	Pour toutes les constructions, les dépassements du <i>gabarit-enveloppe</i> sont autorisés hors patrimoine protégé repéré au document graphique n° 4.3 Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères : ▪ Pour les <i>toitures végétalisées</i> occupant plus de 75% de la surface de <i>toiture</i>, dès lors que l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 0,30 mètre et dans la limite de l'épaisseur de substrat ; ▪ Pour les <i>édicules</i> liés à la fonctionnalisation des <i>toitures</i> (chapitre 5 du règlement), d'une surface unitaire inférieure ou égale à 20 m² d'emprise et d'une <i>hauteur</i> inférieure ou égale à 2,50 mètres portée à 3,50 mètres pour les <i>édicules</i> d'ascenseurs. Ils doivent en outre : ○ être implantés en <i>retrait</i> de chacune des <i>façades</i>. Le <i>retrait</i> minimal étant égal à la <i>hauteur</i> de l'<i>édicule</i>. ○ présenter une emprise totale inférieure ou égale à 10% de l'emprise de la terrasse. En cas de <i>construction</i> « en escalier » cela ne s'applique qu'à la <i>toiture</i> la plus haute. ▪ Pour les <i>constructions nécessaires à l'agriculture urbaine</i>, sous réserve qu'elles aient une emprise inférieure ou égale à 40% de la surface de la terrasse et une <i>hauteur</i> totale inférieure ou égale à 3 mètres, et pour les installations nécessaires à l'<i>agriculture urbaine</i>, sous réserve qu'elles aient une <i>hauteur</i> totale inférieure ou égale à 2 mètres. <u>Cette règle ne s'applique pas</u> : ○ Aux bâtiments bénéficiant d'un autre dépassement de <i>gabarit</i> ; ○ Aux bâtiments présentant une <i>hauteur</i> totale inférieure à 13,50 mètres ; ○ Aux patrimoines protégés définis par le présent règlement. ▪ Pour les <i>acrotères</i> dans la limite de la <i>hauteur</i> totale. ▪ Pour les <i>lucarnes</i>, dans la limite de la <i>hauteur</i> totale et de 40% du linéaire de <i>façade</i>.
Sous-secteurs U4-D-1 U4-D-2 U4-D-4	Pour toutes les constructions, les dépassements du <i>gabarit-enveloppe</i> : ▪ Ne sont pas autorisés pour les machineries d'ascenseur lorsque l'ascenseur ne dessert pas une <i>toiture</i> fonctionnalisée, pour les machineries de réfrigération ou de climatisation, qui doivent être intégrés dans le volume de <i>couronnement</i>. ▪ Sont autorisés pour raisons architecturales pour les <i>couronnements</i> dans la limite de la <i>hauteur</i> totale définie par la <i>règle générale</i>. ▪ Le long du quai Georges-Gorse, les dépassements du <i>gabarit-enveloppe</i> sont ponctuellement autorisés pour les <i>couronnements</i> édifiés en continuité avec la <i>façade</i> dans la limite de la <i>hauteur</i> totale. ▪ Pour les opérations comprenant 100% de <i>logements sociaux</i> dans la limite de la <i>hauteur</i> totale de la <i>construction</i> contiguë existante. ▪ Sur les axes autorisant 80% de bureaux, un <i>niveau</i> supplémentaire est autorisé dans la limite des <i>hauteurs</i> de <i>façade</i> et totale définies par les <i>règles générales</i>, dans les deux cas suivants : ○ La reconversion ou la <i>démolition-reconstruction</i> d'immeubles de bureaux à destination de logements ○ OU la réalisation d'une opération de logements comprenant au minimum 40% de <i>logements sociaux</i>.

Zone U5

Zones d'activités économiques

La zone **U5** a vocation à accueillir de multiples activités économiques, dont celles qui sont le plus difficilement compatibles avec les tissus urbains résidentiels ou mixtes. Elle est composée de quatre secteurs :

- **U5-A**, correspondant aux zones d'activités à vocation artisanales ou mixtes. Il est composé de deux sous-secteurs situés à **Sèvres** :
 - **U5-A-1** pour la zone d'activités des Postillons dans le quartier des Bruyères,
 - **U5-A-2** pour le site du Centre Technique des Industries Mécaniques (CETIM),
- **U5-B** correspondant au secteur du parc des expositions de la Porte de Versailles à **Issy-les-Moulineaux et Vanves**.
- **U5-C** correspondant aux secteurs d'activités occupant de grandes emprises à **Meudon**, ZAE de Meudon-la-Forêt, et à **Marnes-la-Coquette**, site d'activité Bio-Rad.
- **U5-D** correspondant aux secteurs portuaires en bord de Seine.

3.1. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

3.1.1. Champ d'application :

- a. Sous réserve du règlement de voirie et de l'accord du gestionnaire de voirie pour les saillies sur espace public, ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation à l'alignement :

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, en cas de travaux sur des constructions existantes, dans la limite de 0,40 mètre d'épaisseur,

- Les traitements en creux en rez-de-chaussée au droit des accès sur une profondeur de 1 mètre,
- Les renforcements de *loggias* ou autres, à partir d'une hauteur de 3,50 mètres et du R+1,
- Les saillies des façades des commerces sur trottoir sont autorisées en rez-de-chaussée et dans une limite de 0,20 mètre d'épaisseur.
- **Sur les emprises publiques et voies de largeur inférieure à 12 mètres :**
 - o Les marquises et les stores-bannes, dans une limite de 0,80 mètre,
 - o Les éléments de modénature, dans une limite de 0,40 mètre, à partir d'une hauteur de 3,50 mètres et R+1,
 - o Les balcons et oriel, dans une limite de 0,60 m, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres et du R+2. La proportion des oriel devant être inférieure ou égale à 20% de la surface de la façade,
 - o En cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs de protection solaire dans la limite de 0,40 mètre et à partir d'une hauteur de 5,50 mètres.
- **Sur les emprises publiques et voies de largeur supérieure ou égale à 12 mètres et inférieure à 20 mètres :**
 - o Les marquises et les stores-bannes, dans une limite de 1,20 mètre,
 - o Les éléments de modénature, dans une limite de 0,60 mètre, à partir d'une hauteur de 3,50 mètres et du R+1,
 - o Les balcons et oriel, dans une limite de 0,80 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres et du R+2. La proportion des oriel devant être inférieure ou égale à 20% de la surface de la façade,
 - o En cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs de protection solaire dans la limite de 0,80 mètre et à partir d'une hauteur de 5,50 mètres.
- **Sur les emprises publiques et voies de largeur supérieure ou égale à 20 mètres :**
 - o Les marquises et les stores-bannes, dans une limite de 1,80 mètre,
 - o Les éléments de modénature, dans une limite de 0,80 mètre, à partir d'une hauteur de 3,50 mètres et du R+1,
 - o Les balcons et oriel, dans une limite de 1,20 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres et du R+2. La proportion des oriel devant être inférieure ou égale à 20% de la surface de la façade,
 - o En cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs de protection solaire dans la limite de 1,20 mètre et à partir d'une hauteur de 5,50 mètres.

- 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 oriel 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,

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U5

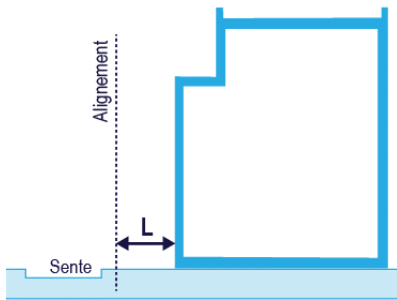
Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

- 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.
- c. En cas de présence d'un *alignement d'arbres* repéré au **plan 4.3 Protections**, la préservation des *arbres* prévaut sur les dispositifs non pris en compte pour l'application des règles d'implantation.
- d. 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*,

3.1.2. Règles générales :

188

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 *constructions* doivent s'implanter en respectant les règles suivantes par rapport aux *emprises publiques* et aux *voies* :

Secteur	Règles applicables
Zone U5	▪ L'implantation des <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée. ▪ <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 réglementée. ▪ <u>En cas d'implantation à l'<i>alignement</i> de deux voies ouvertes à la circulation automobile</u>, un nouvel <i>alignement</i> 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

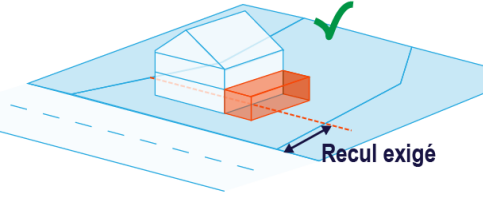
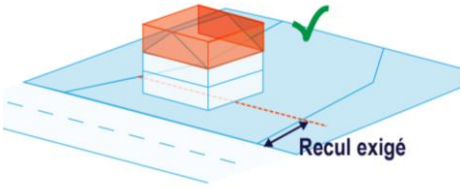
Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U5
Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

	et 7 mètres, à déterminer en fonction des circonstances locales. Le nouvel <i>alignement</i> peut également être matérialisé par un arc de cercle de dimension équivalente.
Secteur U5-A	Les <i>constructions</i> doivent s'implanter en respectant un <i>recul</i> supérieur ou égal à 4 mètres par rapport à l'<i>alignement</i> des <i>emprises publiques</i> et des <i>voies</i>.
Secteur U5-B	- Les <i>constructions</i> doivent s'implanter en respectant un <i>recul</i> supérieur ou égal à 2,5 mètres par rapport à l'<i>alignement</i> des <i>emprises publiques</i> et des <i>voies</i>. - Dans le périmètre de <i>hauteur</i> spécifique identifié dans le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers, les <i>constructions</i> sont autorisées à s'implanter en tout ou partie en <i>recul</i> ou à l'<i>alignement</i> lorsque leur implantation permet de créer une continuité urbaine favorisant l'ouverture du parc des expositions sur la ville.
Secteur U5-C	- Les <i>constructions</i> doivent s'implanter en respectant un <i>recul</i> supérieur ou égal à : 30 mètres à Marnes-la-Coquette ; - La moitié de la <i>hauteur</i> totale de la <i>construction</i>, sans pouvoir être inférieur à 12 mètres à Meudon. - Les <i>saillies</i> sont autorisées, uniquement pour les <i>constructions</i> implantées en <i>recul</i> et dans la limite de 2 mètres de profondeur, nonobstant les dispositions du champ d'application. <u>Emplacement réservé n°25</u> : les <i>constructions</i> doivent s'implanter en respectant un <i>recul</i> par rapport à l'<i>alignement</i> projeté par l'ER n°25, au moins égal à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i>, diminuée de 3 mètres.
Secteur U5-D	Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter à l'<i>alignement</i> ou en <i>recul</i> des <i>emprises publiques</i> et des <i>voies</i>.

189

3.1.3. Règles alternatives

Secteur	Cas des <i>constructions existantes</i> ne respectant pas la règle d'implantation
Zone U5	- Dans le cas de <i>constructions existantes</i> ne respectant pas les <i>règles générales</i> d'implantation par rapport aux <i>emprises publiques</i> et aux <i>voies</i>, sont autorisés pour les parties de <i>constructions</i> ne respectant pas les règles d'implantation : - Les travaux qui améliorent l'implantation vis-à-vis des <i>règles générales</i> et ceux sans effet sur le <i>gabarit</i> de la <i>construction existante</i>, - Les <i>extensions</i> horizontales et verticales avec un <i>recul</i> égal ou supérieur à celui des <i>constructions existantes</i>, sauf pour les parties de <i>constructions</i> situées dans un <i>emplacement réservé</i>,  

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U5
Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

	○ Les <i>annexes</i> existantes ne sont pas concernées par les dispositions relatives aux possibilités d'<i>extension</i> verticale ou horizontale.
--	---

Secteur	Autres cas de figure
Zone U5	▪ Dans le cadre de la mise en œuvre de l'OAP thématique continuités écologiques, des implantations alternatives sont autorisées, et ce particulièrement lorsqu'il s'agit d'assurer la préservation des plantations existantes ou les continuités écologiques avec les espaces voisins.

3.2. Implantation par rapport aux *limites séparatives*

3.2.1. Champ d'application :

a. Sont admis dans le retrait :

- o Les éléments de modénature, les marquises et les auvents dans la limite de 0,80 mètre de profondeur,
- o Les *débords de toiture* dans la limite de 0,60 mètre de profondeur,
- o Les oriels dans la limite de 0,40 mètre de profondeur,
- o Les perrons, escaliers et emmarchements,
- o Les terrasses et passerelles non couvertes, de moins de 0,60 mètre de *hauteur* par rapport au *terrain* avant travaux,
- o Les *balcons* dans la limite d'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-vues et les garde-corps, sous réserve de ne pas dépasser 1,90 mètre de *hauteur*.

- b. En cas de servitude de cour commune, l'article relatif à l'implantation des *constructions* sur un même *terrain* s'applique, **sauf à Meudon** où en cas de *servitude de cour commune*, la distance entre deux *constructions* situées de part et d'autre d'une cour commune doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

191

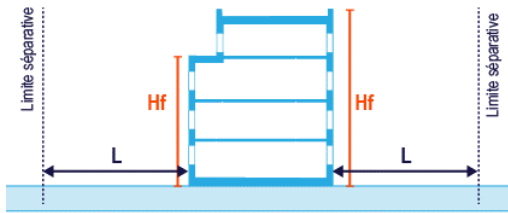
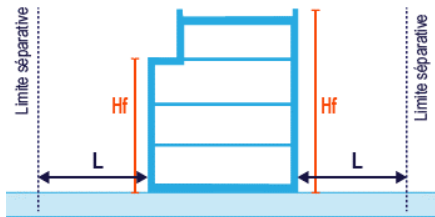
3.2.2. Règles générales :

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

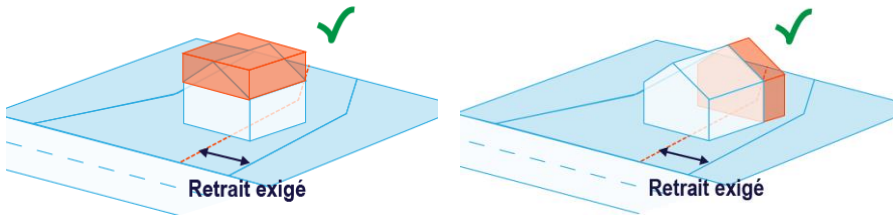
Secteur	Règles applicables
Zone U5	<u>Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :</u> ▪ Il n'est pas défini de <i>bande</i> pour l'implantation des <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. ▪ Les <i>constructions</i> peuvent être implantées en limite ou en <i>retrait</i> des <i>limites séparatives</i>. ▪ En cas de <i>retrait</i>, celui-ci doit être supérieur ou égal à la moitié de la <i>hauteur</i> de <i>façade</i>, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieur à 1,90 mètre.
Secteur U5-A	▪ Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter sur les <i>limites séparatives</i> ou en <i>retrait</i> de ces dernières. ▪ En cas de <i>retrait</i> : - o <u>Façades avec baie</u> : la distance de tout point de la <i>façade</i> par rapport à la <i>limite séparative</i> doit être supérieure ou égale à la <i>hauteur</i> de ce point, soit $L \geq H_f$, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U5

Implantation par rapport aux limites séparatives

	 Façades avec baie : $L \geq Hf$ et $L \geq 8m$ ○ Façade sans baie : la distance de tout point de la <i>façade</i> par rapport à la <i>limite séparative</i> doit être supérieure ou égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de ce point, soit $L \geq Hf/2$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.  Façades sans baie : $L \geq Hf/2$ et $L \geq 3m$
Secteurs U5-B U5-C	▪ Les <i>constructions</i> doivent s'implanter en respectant un <i>retrait</i> supérieur ou égal à 8 mètres par rapport aux <i>limites séparatives</i>.
Secteur U5-D	▪ Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter sur <i>limites séparatives</i> ou en <i>retrait</i>.

3.2.3. Règles alternatives :

Secteur	Cas des travaux sur <i>constructions existantes</i>
Zone U5	▪ Dans le cas d'une <i>construction existante</i>, sont autorisés pour les parties de <i>construction</i> ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux <i>limites séparatives</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>. ○ Les <i>extensions</i> horizontales et 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>,  Retrait exigé

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U5

Implantation par rapport aux limites séparatives

	○ Les travaux qui améliorent l'implantation vis-à-vis des <i>règles générales</i> et ceux sans effet sur le <i>gabarit</i> de la <i>construction existante</i>. ▪ En dehors des parties de <i>constructions</i> ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux <i>limites séparatives</i>, les <i>règles générales</i> s'appliquent.
--	---

Autres cas de figure

Zone U5	▪ Dans le cadre de la mise en œuvre de l'OAP thématique continuités écologiques, des implantations alternatives sont autorisées, et ce particulièrement lorsqu'il s'agit d'assurer la préservation des plantations existantes ou les continuités écologiques avec les espaces voisins.
----------------	--

3.3. Implantation sur un même terrain

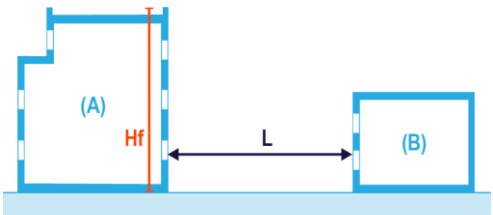
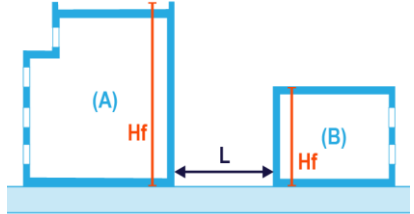
3.3.1. Champ d'application :

- 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 dans la limite de 0,40 mètre de profondeur,
 - o Les marquises et les auvents dans la limite de 0,80 mètre de profondeur,
 - o Les *débords de toiture* dans la limite de 0,60 mètre de profondeur,
 - o Les oriels dans la limite 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* 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*.

3.3.2. Règles générales :

Sauf disposition particulière dans la règle écrite ou graphique, les *constructions*, lorsqu'elles sont non contiguës et implantées sur un même *terrain*, doivent respecter entre elles les distances minimales suivantes :

Secteur	Règles applicables
Zone U5	▪ L'implantation des <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
Secteur U5-A	▪ La distance séparant les <i>constructions</i> doit être supérieure ou égale à : - o La <i>hauteur</i> totale la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres si au moins l'une des <i>façades</i> comporte une <i>baie</i>.

	 Façade avec baie : $L \geq H_f(A)$ et $L \geq 8m$ La moitié de la <i>hauteur</i> totale la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres si aucune <i>façade</i> ne comporte de <i>baie</i>.  Façades sans baie : $L \geq H_f/2(A)$ et $L \geq 4m$
Secteur U5-B	La distance séparant les <i>constructions</i> doit être supérieure ou égale à la moitié de la <i>hauteur</i> totale la plus haute.
Secteur U5-C	- La distance séparant les <i>constructions</i> doit être supérieure ou égale à la moitié de la <i>hauteur</i> totale la plus haute, sans pouvoir être inférieure à : 8 mètres si au moins l'une des <i>façades</i> comporte une <i>baie</i>. 4 mètres si aucune <i>façade</i> ne comporte de <i>baie</i>.
Secteur U5-D	L'implantation des <i>constructions</i> les unes par rapport aux autres doit assurer un écoulement des eaux satisfaisant lors des périodes de crue.

3.3.3. Règles alternatives :

Secteur	Cas des travaux sur <i>construction existante</i> mal implantée
Zone U5	<u>Dans le cas de <i>constructions existantes</i>, sont autorisés pour les parties de <i>construction</i> ne respectant pas les règles d'implantation sur un même <i>terrain</i> :</u> - Les <i>extensions</i> horizontales et verticales respectant une distance égale ou supérieure à la distance entre <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 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 <i>terrain</i>, les <i>règles générales</i> s'appliquent.

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*.

3.4.2. Règles générales :

Les projets doivent être conformes au coefficient de *pleine-terre* exigé, nonobstant toute règle d'*emprise au sol* énoncée ci-après.

Sauf disposition particulière dans la règle écrite ou graphique l'*emprise au sol* maximale des *constructions* est fixée selon les modalités suivantes :

Secteur	Règles applicables
Zone U5	▪ L'<i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
U5-A	▪ 80% de la surface du <i>terrain</i>.
U5-B	
U5-C	▪ Meudon : 40% de la surface du <i>terrain</i>. ▪ Marnes-la-Coquette : 50% de la surface du <i>terrain</i>.
U5-D	▪ 50% de la surface du <i>terrain</i>.

3.5. Hauteur

3.5.1. Règles générales

Sauf disposition particulière dans la règle écrite ou graphique, les *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* énoncées.

Secteur	Règles applicables
Zone U5	■ Pour les <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la règle de <i>hauteur</i> ne s'applique pas dès lors qu'il s'agit de répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage du bâtiment. ■ Pour les <i>constructions</i> dont le rez-de-chaussée est à destination de commerces et activités de service, la <i>hauteur</i> de rez-de-chaussée de plancher à plancher doit au minimum atteindre 3,50 mètres sauf pour les locaux communs, techniques, espaces de stockage et de stationnement vélo.
Sous-secteur U5-A-1	■ La <i>hauteur</i> totale des <i>constructions</i> est limitée à 18 mètres. ■ Pour les <i>terrains</i> implantés le long de la rue de la Garenne, la <i>hauteur</i> totale des <i>constructions</i> implantées dans une <i>bande</i> de 25 mètres est limitée à 15 mètres.
Sous-secteur U5-A-2	■ La <i>hauteur</i> totale des <i>constructions</i> est limitée à 12 mètres.
Secteur U5-B	■ La <i>hauteur</i> totale des <i>constructions</i> est limitée à 15 mètres. ■ Dans le <i>périmètre de hauteur spécifique</i> identifié au document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers, la <i>hauteur</i> totale des <i>constructions</i> est limitée à 35 mètres.
Secteur U5-C	■ La <i>hauteur</i> totale des <i>constructions</i> est limitée à : ○ 10 mètres à Marnes-la-Coquette. ○ 35 mètres à Meudon.
Secteur U5-D	■ La <i>hauteur</i> totale des <i>constructions</i> est limitée à 6 mètres, portée à 9 mètres sur 10% maximum de l'<i>emprise au sol</i> autorisée. ■ La <i>hauteur</i> totale des installations portuaires est fixée à 18 m, portée à 24 m sur 20 % de la superficie de l'entité portuaire.

3.5.2. Règles particulières :

Secteur	Cas non soumis aux règles générales
Zone U5	■ La <i>hauteur</i> totale des locaux techniques situés en <i>toiture</i> terrasse ne doit pas dépasser 1,80 mètre. Cette <i>hauteur</i> est portée à 3,50 mètres dans le secteur U5-C.

3.5.3. Règles alternatives :

Secteur	Dépassements du <i>gabarit-enveloppe</i> sous réserve des dispositions du chapitre 6. Patrimoine bâti et paysager
Zone U5	Pour les constructions existantes, hors patrimoine protégé repéré au document graphique n° 4.3 Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères : ▪ Sont exclus de la règle de <i>hauteur</i> les éléments suivants : ○ Les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs en dehors de <i>toitures</i> fonctionnalisées, aux chaufferies et à la climatisation, dans la limite de 1,20 mètre. ○ Les dispositifs de production d'énergie renouvelable : - Dès lors qu'ils ont une <i>hauteur</i> totale inférieure ou égale à 0,70 mètres pour les bâtiments d'une <i>hauteur</i> totale inférieure ou égale à 13,50 mètres (ou R+3+A) - Dès lors qu'ils ont une <i>hauteur</i> totale inférieure ou égale à 1,80 mètre pour les bâtiments d'une <i>hauteur</i> totale supérieure à 13,50 mètres (ou R+4) ○ Les dispositifs d'isolation par l'extérieur dès lors que leur épaisseur ou largeur maximale par rapport à la <i>toiture</i> existante est inférieure ou égale à 0,40 mètre. ○ Les dispositifs de protection solaire dans la limite de 0,60 mètre. Pour toutes les constructions, les dépassements du <i>gabarit-enveloppe</i> sont autorisés : ○ <u>Pour les toitures végétalisées</u> occupant plus de 75% de la surface de <i>toiture</i>, dès lors que l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 0,30 mètre et dans la limite de l'épaisseur de substrat ; ○ <u>Pour les édicules</u> liés à la fonctionnalisation des <i>toitures</i> (chapitre 5 du règlement), d'une surface unitaire inférieure ou égale à 20 m² d'emprise et d'une <i>hauteur</i> inférieure ou égale à 2,50 mètres portée à 3,50 mètres pour les <i>édicules</i> d'ascenseurs. Ils doivent en outre : ▪ être implantés en <i>retrait</i> de chacune des <i>façades</i>. Le <i>retrait</i> minimal étant égal à la <i>hauteur</i> de l'<i>édicule</i>. ▪ présenter une emprise totale inférieure ou égale à 10% de l'emprise de la terrasse. ○ <u>En cas de construction « en escalier »</u> cela ne s'applique qu'à la <i>toiture</i> la plus haute. ○ <u>Pour les constructions nécessaires à l'agriculture urbaine</u>, sous réserve qu'elles aient une emprise inférieure ou égale à 40% de la surface de la terrasse et une <i>hauteur</i> totale de 3 mètres, et pour les installations nécessaires à l'<i>agriculture urbaine</i>, sous réserve qu'elles aient une <i>hauteur</i> totale de 2 mètres. <u>Cette règle ne s'applique pas :</u> ▪ Aux bâtiments bénéficiant d'un autre dépassement de <i>gabarit</i> ; ▪ Aux bâtiments présentant une <i>hauteur</i> totale inférieure à 13,50 mètres ; ▪ Aux patrimoines protégés définis par le présent règlement. ○ <u>Pour les acrotères</u> dans la limite de la <i>hauteur</i> totale. ○ <u>Pour les lucarnes</u>, dans la limite de la <i>hauteur</i> totale et de 40% du linéaire de <i>façade</i>.

	▪ A l'exception du sous-secteur U5-A-1, en cas de <i>construction</i> s'implantant entre deux <i>constructions</i> plus hautes que la <i>hauteur</i> totale autorisée, la <i>hauteur</i> totale de la nouvelle <i>construction</i> peut s'aligner sur la <i>hauteur</i> moyenne des deux <i>constructions</i> voisines.
--	--

3.5.4. Règles qualitatives :

Secteur U5-D
▪ Des émergences techniques ponctuelles sont admises si elles sont liées au transport et au déchargement de matériaux ou lorsqu'il s'agit de mettre en place un dispositif destiné à assurer la sécurité des personnes sur une <i>construction existante</i>.

Zone U6

Équipements spécifiques

La zone **U6** est dédiée à certains équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle a pour objectif d'assurer la pérennité de la vocation d'équipement de sites d'importance. Elle est composée de quatre secteurs :

- **U6-A** correspondant aux principaux secteurs de grands équipements.
- **U6-B** correspondant aux principaux parcs urbains.
- **U6-C** dédié aux sites d'équipements sportifs au sein de la forêt de **Meudon**.
- **U6-D** correspondant à des sites d'équipement à **Boulogne-Billancourt**,
 - **U6-D-1**, dédié au site de l'hôpital Ambroise-Paré APHP,
 - **U6-D-2**, dédié au site de l'Abreuvoir,
 - **U6-D-3**, dédié au site de la Seine Musicale,
 - **U6-D-4**, dédié à divers équipements sportifs.

3.1. Implantation par rapport aux **emprises publiques et aux voies**

3.1.1. Champ d'application :

- a. Sous réserve du règlement de voirie et de l'accord du gestionnaire de voirie pour les saillies sur espace public, ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation à l'alignement :

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, en cas de travaux sur des constructions existantes, dans la limite de 0,40 mètre d'épaisseur,

- Les traitements en creux en rez-de-chaussée au droit des accès sur une profondeur de 1 mètre,
- Les renforcements de *loggias* ou autres, à partir d'une hauteur de 3,50 mètres et du R+1,
- Les saillies des façades des commerces sur trottoir sont autorisées en rez-de-chaussée et dans une limite de 0,20 mètre d'épaisseur.
- **Sur les emprises publiques et voies de largeur inférieure à 12 mètres :**
 - o Les marquises et les stores-bannes, dans une limite de 0,80 mètre,
 - o Les éléments de modénature, dans une limite de 0,40 mètre, à partir d'une hauteur de 3,50 mètres et R+1,
 - o Les balcons et oriel, dans une limite de 0,60 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres et du R+2. La proportion des oriel devant être inférieure ou égale à 20% de la surface de la façade,
 - o En cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs de protection solaire dans la limite de 0,40 mètre et à partir d'une hauteur de 5,50 mètres.
- **Sur les emprises publiques et voies de largeur supérieure ou égale à 12 mètres et inférieure à 20 mètres :**
 - o Les marquises et les stores-bannes, dans une limite de 1,20 mètre,
 - o Les éléments de modénature, dans une limite de 0,60 mètre, à partir d'une hauteur de 3,50 mètres et du R+1,
 - o Les balcons et oriel, dans une limite de 0,80 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres et du R+2. La proportion des oriel devant être inférieure ou égale à 20% de la surface de la façade,
 - o En cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs de protection solaire dans la limite de 0,80 mètre et à partir d'une hauteur de 5,50 mètres.
- **Sur les emprises publiques et voies de largeur supérieure ou égale à 20 mètres :**
 - o Les marquises et les stores-bannes, dans une limite de 1,80 mètre,
 - o Les éléments de modénature, dans une limite de 0,80 mètre, à partir d'une hauteur de 3,50 mètres et du R+1,
 - o Les balcons et oriel, dans une limite de 1,20 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres et du R+2. La proportion des oriel devant être inférieure ou égale à 20% de la surface de la façade,
 - o En cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs de protection solaire dans la limite de 1,20 mètre et à partir d'une hauteur de 5,50 mètres.

- 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 oriel 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,

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U6

Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

- 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.
- c. En cas de présence d'un *alignement d'arbres* repéré au **plan 4.3 Protections**, la préservation des *arbres* prévaut sur les dispositifs non pris en compte pour l'application des règles d'implantation.

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 *constructions* doivent s'implanter en respectant les règles suivantes par rapport aux *emprises publiques* et *voies* :

Secteur	Règles applicables
Zone U6	▪ Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter à l'<i>alignement</i> ou en <i>recul</i>. ▪ Les locaux et installations techniques peuvent être localisés dans la <i>marge de recul</i> dès lors qu'ils sont enterrés. ▪ <u>En cas d'implantation à l'<i>alignement</i> de deux <i>voies</i> ouvertes à la circulation automobile, un nouvel <i>alignement</i> 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 <i>alignement</i> peut également être matérialisé par un arc de cercle de dimension équivalente.</u>

3.2. Implantation par rapport aux *limites séparatives*

3.2.1. Champ d'application :

Sont admis dans le *retrait* :

- o Les éléments de modénature, les marquises et les auvents dans la limite de 0,80 mètre de profondeur,
- o Les *débords de toiture* dans la limite de 0,60 mètre de profondeur,
- o Les oriels dans la limite de 0,40 mètre de profondeur,
- o Les perrons, escaliers et emmarchements,
- o Les terrasses et passerelles non couvertes, de moins de 0,60 mètre de *hauteur* par rapport au *terrain* avant travaux,
- o Les *balcons* dans la limite d'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-vues et les garde-corps, sous réserve de ne pas dépasser 1,90 mètre de *hauteur*.

3.2.2. Règles générales :

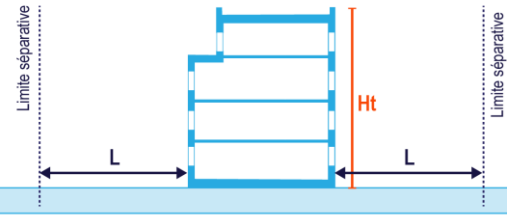
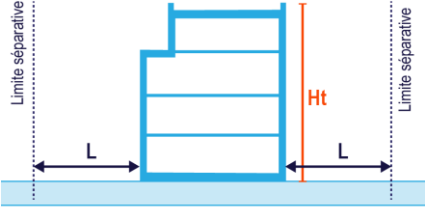
Sauf disposition particulière dans la règle écrite ou graphique, les *constructions* doivent s'implanter en respectant les règles suivantes par rapport aux *limites séparatives* :

203

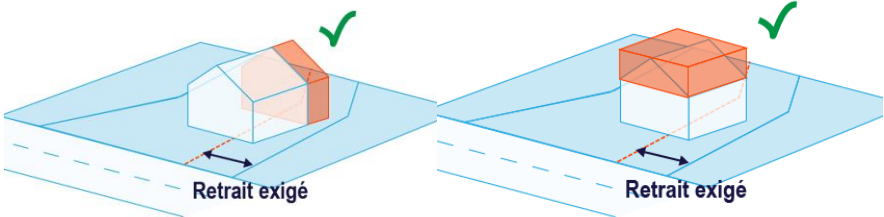
Secteur	Règles applicables
Zone U6	L'implantation de locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri n'est pas règlementée.
Secteur U6-A	▪ Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter sur les <i>limites séparatives</i> ou en <i>retrait</i>. <u>Règle en cas de <i>retrait</i> :</u> ▪ Les <i>constructions</i> doivent être implantées avec un <i>retrait</i> supérieur ou égal à la moitié de la <i>hauteur</i> de <i>façade</i>, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieur à 1,90 mètre.
Secteurs U6-B U6-C	▪ Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter sur les <i>limites séparatives</i> ou en respectant un <i>retrait</i> minimal de 3 mètres

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U6

Implantation par rapport aux limites séparatives

Sous-secteurs U6-D-1 U6-D-2 U6-D-4	▪ Les <i>constructions</i> doivent s'implanter obligatoirement en <i>retrait</i> : ○ <i>Façades avec baie</i> : la distance de tout point de la <i>façade</i> par rapport à la <i>limite séparative</i> doit être au moins égale à la <i>hauteur</i> de ce point diminuée de 3 mètres ($L \geq Ht-3m$), sans être inférieure à 5 mètres.  Façades avec baie : $L \geq Ht-3m$ et $L \geq 5m$ ○ <i>Façade sans baie</i> : la distance de tout point de la <i>façade</i> par rapport à la <i>limite séparative</i> doit être au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de ce point, diminuée de 3 mètres ($L \geq Ht/2 - 3m$), sans être inférieure à 5 mètres.  Façades sans baie : $L \geq Ht/2-3m$ et $L \geq 5m$
Sous-secteurs U6-D-3	▪ Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter sur les <i>limites séparatives</i> ou en respectant un <i>retrait</i> minimal de 8 mètres

3.2.3. Règles alternatives

Secteur	Cas des travaux sur <i>constructions existantes</i>
Zone U6	▪ <u>Dans le cas d'une <i>construction existante</i>, sont autorisés pour les parties de <i>construction</i> ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux <i>limites séparatives</i> :</u> ○ 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> horizontales et 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 travaux qui améliorent l'implantation vis-à-vis des <i>règles générales</i> et ceux sans effet sur le <i>gabarit</i> de la <i>construction existante</i>.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U6

Implantation par rapport aux limites séparatives

	▪ En dehors des parties de <i>constructions</i> ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux <i>limites séparatives</i>, les <i>règles générales</i> s'appliquent.
--	---

Secteur	Autre cas
Zone U6	▪ Une implantation différente de celle édictée par les <i>règles générales</i> peut être autorisée pour permettre une insertion paysagère de qualité.

3.2.4. Règles qualitatives

Secteur	Règles qualitatives
Zone U6	▪ Dans le cas d'un <i>terrain</i> ayant un linéaire sur <i>emprise publiques</i> ou <i>voies</i> de plus de <u>50m</u>, l'implantation des <i>constructions</i> doit permettre de ménager des vues depuis l'espace public vers le fond de <i>terrain</i> ou cœur d'îlot.

3.3. Implantation sur un même terrain

3.3.1. Champ d'application

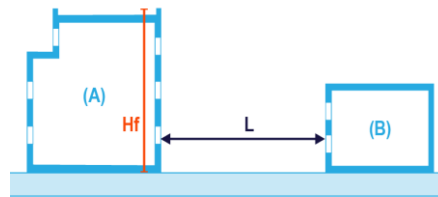
- a. La distance minimale entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain est mesurée perpendiculairement et horizontalement en tout point de chaque façade.
- b. Ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation :
 - o Les éléments de modénature et les motifs architectoniques dans la limite de 0,40 mètre de profondeur,
 - o Les marquises et les auvents dans la limite de 0,80 mètre de profondeur,
 - o Les *débords de toiture* dans la limite de 0,60 mètre de profondeur,
 - o Les oriels dans la limite 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* 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*.

3.3.2. Règles générales

Sauf disposition particulière dans la règle écrite ou graphique, les *constructions*, lorsqu'elles sont non contiguës et implantées sur un même *terrain*, doivent respecter entre elles les distances minimales suivantes :

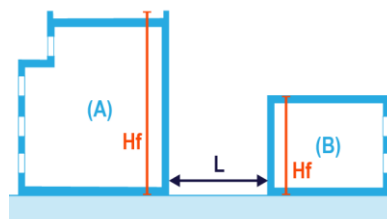
Secteur	Règles applicables
Secteurs U6-A U6-B U6-C Sous-secteur U6-D-1 U6-D-3	▪ Non règlementé.
U6-D-2 U6-D-4	▪ En dérogation à la définition lexicale, la notion de <i>façade</i> comprend les <i>façades des attiques</i>.

- **Façade avec baie :** La distance séparant les *façades* doit être au moins égale à la *hauteur* de la *façade* la plus haute diminuée de 3 mètres ($L \geq H_f - 3$), sans être inférieure à 5 mètres.



Façade avec baie :
 $L \geq H_f(A) - 3m$ et $L \geq 5m$

- **Façade sans baie :** La distance séparant les *façades* doit être au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *façade* la plus haute ($L \geq H_f/2$), sans être inférieure à 3,5 mètres.



Façades sans baie :
 $L \geq H_f/2(A)$ et $L \geq 3,50m$

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*.

3.4.2. Règles générales :

Les projets doivent être conformes au coefficient de *pleine-terre* exigé, nonobstant toute règle d'emprise au sol énoncée ci-après.

Sauf disposition particulière dans la règle écrite ou graphique l'emprise au sol maximale des *constructions* est fixée selon les modalités suivantes :

Secteur	Règles applicables
U6-A	▪ Non réglementé
U6-B	▪ 10% de la surface du <i>terrain</i> .
U6-C	▪ 15% de la surface du <i>terrain</i>
U6-D-1	▪ 55% de la surface du <i>terrain</i> .
U6-D-2	▪ 65% de la surface du <i>terrain</i> .
U6-D-3	▪ Non réglementé
U6-D-4	▪ 45% de la surface du <i>terrain</i> .

3.5. Hauteur

3.5.1. Règles générales :

Sauf disposition particulière dans la règle écrite ou graphique, les *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.

Secteur	Règles applicables
U6-A U6-B U6-C	- Pour les <i>constructions</i> dont le rez-de-chaussée est à destination de commerces et <i>activités de service</i>, la <i>hauteur</i> de rez-de-chaussée de plancher à plancher doit au minimum atteindre 3,50 mètres sauf pour les locaux communs, techniques, espaces de stockage et de stationnement vélo. A Boulogne-Billancourt, Meudon et Sèvres : une <i>hauteur</i> totale de 12 mètres. A Marnes-la-Coquette : une <i>hauteur</i> totale de 12 mètres pour le secteur du Haras de Jardy et de 10 mètres pour le secteur du stade de La Marche. A Issy-les-Moulineaux, Vanves et Ville-d'Avray : une <i>hauteur</i> totale de 15 mètres A Meudon : une <i>hauteur</i> totale de 18 mètres au sein du périmètre de <i>hauteur</i> spécifique.
Sous-secteur U6-D-3	La <i>hauteur</i> totale des <i>constructions</i> doit être inférieure ou égale à la cote 74 mètres NGF.

209

Sous-secteur U6-D-1

- La couleur du filet inscrit sur le **document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers**, définit le *gabarit-enveloppe* comme suit :

Couleur du filet	Hauteur de façade	Hauteur du couronnement	Hauteur totale
ROSE	R+2 soit 12 m		12 m
JAUNE	R+2 soit 12 m	un <i>niveau</i> présentant une pente de 4 pour 1 et une <i>hauteur</i> de 3,5 m	15,5 m
BLEU	R+4 soit 18 m	un <i>niveau</i> présentant une pente de 4 pour 1 et une <i>hauteur</i> de 3,5 m	21,5 m
VIOLET	R+5 soit 22,5 m	un <i>niveau</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5 m et une <i>hauteur</i> de 3,5 m	26 m

- En l'absence de *filet de hauteur*, la *hauteur* totale des *constructions* est limitée à 5 mètres. Toutefois, la *hauteur* permise par le filet jaune est autorisée au-delà de l'implantation dudit filet, lorsqu'il s'agit d'une partie de *construction* en porte-à-faux répondant aux caractéristiques suivantes :
 - Conserver une *hauteur* libre de minimum 4 mètres,
 - Être réalisée sur au maximum 50% du linéaire de filet,
 - Être située en dehors de toute *marge de recul*,
 - Ne pas être concernée par un autre *filet de hauteur*.

Sous-secteur U6-D-2

- La couleur du filet inscrit sur le **document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers**, définit le *gabarit-enveloppe* comme suit :

Couleur du filet	Hauteur de façade	Hauteur du couronnement	Hauteur totale
JAUNE	R+2 soit 9 m	un <i>niveau</i> présentant une pente de 4 pour 1 et une <i>hauteur</i> de 4,5 m	13,5 m

Sous-secteur U6-D-4

- La couleur du filet inscrit sur le **document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers**, définit le *gabarit-enveloppe* comme suit :

Couleur du filet	Hauteur de façade	Hauteur du couronnement	Hauteur totale
JAUNE	R+2 soit 9 m	un <i>niveau</i> présentant une pente de 4 pour 1 et une <i>hauteur</i> de 4,5 m	13,5 m
VIOLET	R+5 soit 20,5 m	un <i>niveau</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5 m et une <i>hauteur</i> de 4,5 m	25 m

3.5.2. Règles particulières

210

Secteur	Dépassement du <i>gabarit-enveloppe</i> sous réserve des dispositions du chapitre 6. Patrimoine bâti et paysager
Zone U6 à l'exception des sous-secteurs U6-D-1 U6-D-2 U6-D-3	- Pour les <i>constructions existantes</i>, hors patrimoine protégé repéré au document graphique n° 4.3 Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères, sont exclus de la règle de <i>hauteur</i> les éléments suivants : - Les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs en dehors de <i>toitures</i> fonctionnalisées, aux chaufferies et à la climatisation, dans la limite de 1,20 mètre. - Les dispositifs de production d'énergie renouvelable : - Dès lors qu'ils ont une <i>hauteur</i> totale inférieure ou égale à 0,70 mètres pour les bâtiments d'une <i>hauteur</i> totale inférieure ou égale à 13,50 mètres (ou R+3+A) - Dès lors qu'ils ont une <i>hauteur</i> totale inférieure ou égale à 1,80 mètre pour les bâtiments d'une <i>hauteur</i> totale supérieure à 13,50 mètres (ou R+4) - Les dispositifs d'isolation par l'extérieur dès lors que leur épaisseur ou largeur maximale par rapport à la <i>toiture</i> existante est inférieure ou égale à 0,40 mètre. - Les dispositifs de protection solaire dans la limite de 0,60 mètre. - Pour toutes les <i>constructions</i>, les dépassements du <i>gabarit-enveloppe</i> sont autorisés : - Pour les <i>toitures végétalisées</i> occupant plus de 75% de la surface de <i>toiture</i>, dès lors que l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 0,30 mètre et dans la limite de l'épaisseur de substrat ; - Pour les <i>édicules</i> liés à la fonctionnalisation des <i>toitures</i> (chapitre 5 du règlement), d'une surface unitaire inférieure ou égale à 20 m² d'emprise et d'une <i>hauteur</i> inférieure ou égale à 2,50 mètres portée à 3,50 mètres pour les <i>édicules</i> d'ascenseurs. Ils doivent en outre :

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

Hauteur

	- être implantés en <i>retrait</i> de chacune des <i>façades</i>. Le <i>retrait</i> minimal étant égal à la <i>hauteur</i> de l'<i>édicule</i>. - présenter une emprise totale inférieure ou égale à 10% de l'emprise de la terrasse. En cas de <i>construction</i> « en escalier » cela ne s'applique qu'à la <i>toiture</i> la plus haute. - Pour les <i>constructions</i> nécessaires à l'<i>agriculture urbaine</i>, sous réserve qu'elles aient une emprise inférieure ou égale à 40% de la surface de la terrasse et une <i>hauteur</i> totale inférieure ou égale à 3 mètres, et pour les installations nécessaires à l'<i>agriculture urbaine</i>, sous réserve qu'elles aient une <i>hauteur</i> totale inférieure ou égale à 2 mètres. <u>Cette règle ne s'applique pas :</u> - Aux bâtiments bénéficiant d'un autre dépassement de <i>gabarit</i> ; - Aux bâtiments présentant une <i>hauteur</i> totale inférieure à 13,50 mètres ; - Aux patrimoines protégés définis par le présent règlement. - Pour les <i>acrotères</i> dans la limite de la <i>hauteur</i> totale. - Pour les <i>lucarnes</i>, dans la limite de la <i>hauteur</i> totale et de 40% du linéaire de <i>façade</i>.
Sous-secteurs U6-D-1 U6-D-2 U6-D-3	Les dépassements du <i>gabarit</i> enveloppe : - Ne sont pas autorisés pour les machineries d'ascenseur lorsque l'ascenseur ne dessert pas une <i>toiture</i> fonctionnalisée, pour les machineries de réfrigération ou de climatisation, qui doivent être intégrés dans le volume de <i>couronnement</i>. - Sont autorisés pour les antennes, les souches de cheminée ainsi que pour les <i>édicules</i> d'agrément liés à la jouissance d'une <i>toiture</i> fonctionnalisée ; ces <i>édicules</i>, d'une surface unitaire inférieure ou égale à 20 m² d'emprise et d'une <i>hauteur</i> inférieure ou égale à 3,50 m, doivent présenter une emprise totale inférieure ou égale à 10 % de l'emprise de la terrasse. - Sont autorisés, dans la limite de la <i>hauteur</i> totale, notamment pour : - Les <i>acrotères</i> - En continuité avec les <i>saillies</i> de <i>façade</i>, et dans la limite de 30% du linéaire de <i>façade</i> les <i>balcons</i>, les <i>oriel</i>s, les <i>loggias</i> et les <i>lucarnes</i>. - Sont autorisés lorsque les nouvelles <i>constructions</i> sont situées à l'intérieur de la limite de la zone inondable. Le dépassement autorisé de la <i>hauteur</i> totale (Ht) et de la <i>hauteur</i> de <i>façade</i> (Hf) correspondant au différentiel entre le <i>niveau de référence</i> et la cote casier imposée. - Sont autorisés pour raisons architecturales pour les <i>couronnements</i> dans la limite de la <i>hauteur</i> totale (Ht). - Sont autorisés pour l'installation de dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable des bâtiments existant à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que ces dispositifs ne dépassent pas une <i>hauteur</i> maximum de 2,50 m. Le dépassement est ramené à 0,50 m pour les bâtiments présentant une <i>hauteur</i> totale inférieure à 13,50 m. Cette règle ne s'applique pas : - aux bâtiments bénéficiant d'un autre dépassement de <i>gabarit</i> - aux bâtiments d'une <i>hauteur</i> totale inférieure à 13,50 m - aux éléments de patrimoine protégé - Sont autorisés pour les <i>constructions</i> nécessaires à l'<i>agriculture urbaine</i>, sous réserve qu'elles aient une emprise inférieure ou égale à 40% de la surface de la terrasse et

Hauteur

	une <i>hauteur</i> totale de 3 mètres, et pour les installations nécessaires à l'<i>agriculture urbaine</i>, sous réserve qu'elles aient une <i>hauteur</i> totale de 2 mètres. <u>Cette règle ne s'applique pas</u> : ○ Aux bâtiments bénéficiant d'un autre dépassement de <i>gabarit</i> ; ○ Aux bâtiments présentant une <i>hauteur</i> totale inférieure à 13,50 mètres ; ○ Aux patrimoines protégés définis par le présent règlement. ■ Sont autorisés les éléments de modénature ou sculpturaux et les garde-corps, sous réserve de ne pas dépasser une <i>hauteur</i> maximum de 1,20 m, dès lors qu'ils renforcent l'esthétique générale et la cohérence architecturale du bâtiment. ■ Sont autorisés lorsqu'il s'agit de mettre en place un dispositif destiné à assurer la sécurité des personnes sur un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLUi. ■ Sont autorisés dans le sous-secteur U6-D-1 pour les <i>constructions</i> concernées par un filet jaune : pour les écrans acoustiques, pare-vues et enclos techniques, dès lors qu'ils contribuent à renforcer l'esthétique générale et la cohérence architecturale du bâtiment, qu'ils n'excèdent pas une <i>hauteur</i> de 3 mètres, qu'ils soient implantés à au moins 6 mètres en <i>retrait</i> par rapport aux <i>façades</i>. Ils doivent présenter une surface unitaire inférieure ou égale à 40 m² d'emprise et représenter une emprise totale inférieure ou égale à 10 % de l'emprise de la terrasse.
--	---

Zone N

Zone naturelle

La zone naturelle correspond aux espaces naturels ouverts ou forestiers. Elle comprend deux secteurs :

- **Secteur Np** correspondant aux grands parcs du territoire,
- **Secteur Ns** correspondant à la Seine et ses berges.

Huit secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sont délimités :

- **STECAL n°1** situé à **Vanves** qui concerne les équipements sportifs du lycée Michelet,
- **STECAL n°2** situé à **Chaville** qui concerne le centre équestre et ses abords,
- **STECAL n°3** situé à **Chaville** qui concerne le site de l'accrobranche,
- **STECAL n°4** : situé à **Vanves** qui concerne le Pavillon de la Tourelle,
- **STECAL n°5** : situé à **Meudon** qui concerne les équipements liés à l'Observatoire et à la recherche,
- **STECAL n°6** : situé à **Meudon** qui concerne les équipements liés à l'Observatoire et à la recherche,
- **STECAL n°7** : situé à **Meudon** qui concerne les équipements liés à l'Observatoire et à la recherche,
- **STECAL n°8** : situé à **Marnes-la-Coquette** qui concerne un équipement de type centre aéré existant dans le Parc départemental du Haras de Jardy.

3.1. Implantation

Non réglementée, à l'exception des STECAL pour lesquels les *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**.

3.2. 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*.

3.3. Hauteur

La *hauteur* totale maximales des *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*.

4. Nature et biodiversité

4.1. Taux de pleine-terre

4.1.1. 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 ou d'une largeur 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 **d'équipements d'intérêt collectif** et services publics pour lesquelles un *coefficient de biotope surfacique* est exigé (chapitre suivant). 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, pour lesquelles un *coefficient de biotope surfacique* est exigé (chapitre suivant).
- Les *terrains* concernés par une pollution des sols dont le traitement implique de maintenir une imperméabilisation du sol. Dans ce cas un *coefficient de biotope surfacique* est exigé (chapitre suivant).
- Les *terrains* répondant aux conditions cumulatives suivantes :
 - Le taux de *pleine-terre* du *terrain* avant travaux ou avant *démolition* est inférieur à 10%, ce taux devant à minima être maintenu après travaux.
 - 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* réglementaire exigé.

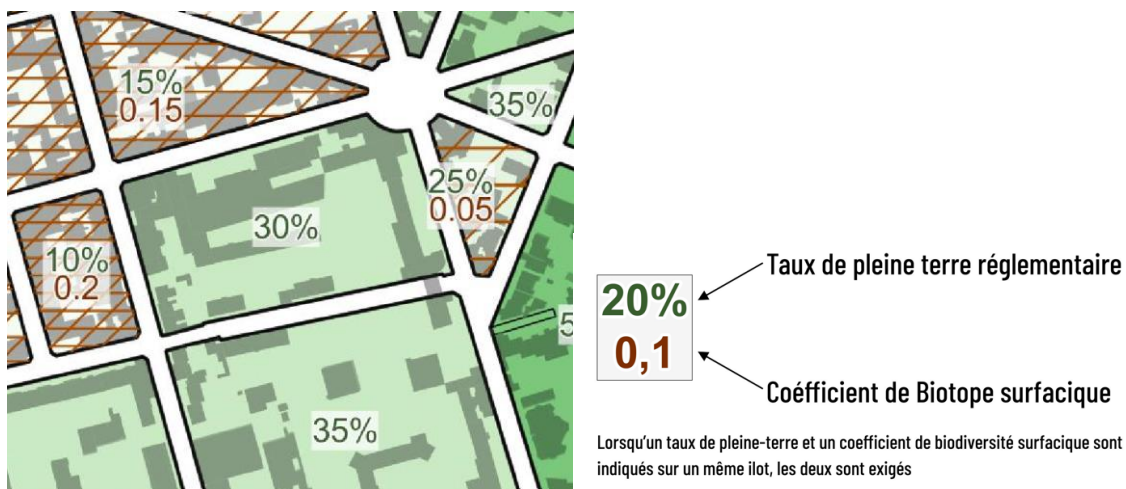
Dans ces cas un *coefficient de biotope surfacique* est exigé (chapitre suivant).

- Le secteur U5-D.
- Le secteur U5-B. Toutefois, le taux de pleine terre existant est à minima maintenu.
- Les secteurs de plan masse délimités sur le document graphique n° 4.1 Plan général. Toutefois :
 - Dans le secteur de plan masse U1-C-1 « Eboué », au moins 50 % des *espaces libres* doivent être de pleine terre.
 - Dans le secteur de plan masse U2-C « Terrain Cat/Adoma », au moins 50 % des *espaces libres* identifiés sur la planche graphique doivent être de pleine terre.
 - Dans le secteur de plan masse U3- A « Abbé Grégoire - Auguste Gervais », au moins 50 % des *espaces libres* doivent être de pleine terre.
 - Dans les secteurs de plan masse U3-C-1, au moins 75 % des *espaces libres* identifiés sur les planches graphiques doivent être de pleine terre.
 - Dans le secteur de plan masse U3-C-5, au moins 15% du *terrain* doivent être de pleine terre.

- Dans les secteurs U3-C-12, au moins 50% des espaces verts doivent être de pleine terre, à l'exception des parcelles cadastrales N°57 et 58 de la villa Quincy où il n'est pas fixé de règle.
- Dans les secteurs de plan masse de Meudon, sauf indication graphique contraire ou impossibilité technique, au moins 50 % des espaces verts définis graphiquement doivent être de *pleine-terre*. Cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs U1-MEU-7, U1-MEU-8 et U1-MEU-9.

4.1.2. Règles générales

- Le taux minimal de *pleine-terre* à respecter est indiqué sur le **document graphique n°4.4 Plan de pleine-terre et coefficient de biotope surfacique**. Il est applicable au *terrain*.
- Les unités surfaciques de *pleine-terre* sont comptabilisées lorsqu'elles atteignent au moins 5 m² d'un seul tenant.



4.1.3. Règles particulières

- Le taux de *pleine-terre* est exigé, nonobstant toute règle d'*emprise au sol*. Toutefois en zone U3, pour les *constructions* bénéficiant du forfait de 90 m² d'*emprise au sol*, il n'est pas exigé plus de 50% de *pleine-terre*.
- L'implantation d'*annexes* et les *extensions* à édifier des *constructions existantes* s'accompagnant d'une désimperméabilisation conduisant à la réalisation d'une surface de pleine terre cumulée au moins équivalente sont autorisées.
- Lorsque la somme du taux de *pleine-terre* à respecter et du taux d'*emprise au sol* à respecter est supérieure ou égale à 95%, 30 m² de *pleine-terre* peuvent être déduits de la surface de *pleine-terre* à réaliser, et affectés aux autres *espaces libres*. Cette règle ne se cumule pas avec celle de l'implantation d'*annexes* et *extensions* avec désimperméabilisation.

4.1.4. Règles alternatives

- *Terrains* d'une superficie ≥150 m² pour lesquels le taux de pleine terre à respecter est inférieur à 30% :
 - Si taux de pleine terre du *terrain* avant travaux est supérieur ou égal au taux réglementaire exigé mais inférieur à 30% : le taux de *pleine-terre* du *terrain* avant travaux peut être diminué de maximum 5 points, s'il est compensé par un CBS d'au minimum 0,05 en complément du CBS réglementaire exigé

4. Nature et biodiversité

- Si taux de pleine terre du *terrain* avant travaux est supérieur ou égal à 30% : le taux de *pleine-terre* du *terrain* après travaux ne peut être inférieur à 30%.
- Dans tous les cas, pour les *terrains* d'une superficie <150 m² :
 - Il n'est pas fixé d'exigence en zone U1,
 - Dans les autres zones, le taux réglementaire, diminué de 5 points, doit être respecté.

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'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*.

4.2.2. Règle générale

220

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 *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.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

Les surfaces prises en compte dans le calcul du *coefficient de biotope surfacique* sont affectées des coefficients de pondération indiqués dans le tableau ci-dessous.

Type de surface non-imperméabilisée ou éco-aménageable	Coefficient de pondération
Pleine-terre	1
Surface végétalisée sur dalle avec substrat $\geq 0,30$ m	Coef = Profondeur substrat (en mètre) / 2 sans excéder 0,9
Surface végétalisée sur <i>toiture</i> avec substrat $\geq 1,00$ m de profondeur	0,9
Surface végétalisée sur <i>toiture</i> avec substrat $\geq 0,30$ m < 1,00 m de profondeur	Coef = Profondeur substrat (en mètre) sans excéder 0,8
Surface semi-perméable sur <i>pleine-terre</i> (dalles-gazon, pavé joint gazon, gravier, béton drainant, etc...) min 35% de porosité	0,35
Murs végétalisés avec accroche au sol sur profondeur $\geq 0,5$ m et murs poreux $\geq 0,5$ m d'épaisseur - parois verticales comptées jusqu'à 10 m de <i>hauteur</i>	0,30
Autres / Surface imperméable ou assimilée (cf. définition)	0

4.3. Espaces écologiques et/ou paysagers protégés

Le Code de l'urbanisme soumet tous travaux, aménagements, *constructions*, coupes et abattages d'*arbres* au sein de ces espaces à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme.

Les travaux réalisés à proximité des espaces protégés ne doivent pas conduire à une dégradation de la qualité paysagère et environnementale de ces espaces.

4.3.1. Espaces végétalisés

Les *espaces végétalisés* à protéger sont identifiés sur le **document graphique n°4.3 Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères** et dans le **Cahier des espaces écologiques et paysagers protégés**.

Au sein de ces espaces, l'abattage d'*arbre(s)* est interdit, sauf s'il est nécessaire :

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

Au sein de ces espaces, l'édification de *constructions* et d'installations ainsi que la réalisation d'aménagements ou de travaux concourant à l'imperméabilisation des sols y sont interdits, à l'exception :

- Des *constructions annexes* dont l'*emprise au sol* est inférieure ou égale à 10 m² et la *hauteur* inférieure ou égale à 3,20 mètres, limitées à une seule *construction annexe* par *terrain existant* à la date d'approbation du PLUi,
- De l'installation de serres sur sol perméable,
- De la réalisation des *accès* aux *constructions* lors qu'ils sont réalisés en revêtement perméable ou semi-perméable,
- De la réalisation d'aires de stationnement vélo non closes, avec revêtement perméable ou semi-perméable,
- Des travaux de plantations et d'aménagement concourant au maintien ou au renforcement des qualités paysagères ou écologiques du site y compris dans le cadre d'un projet de recomposition paysagère globale.

Les mouvements de terre seront limités aux besoins strictement nécessaires aux aménagements, plantations, installations et *constructions* autorisées.

Les travaux autorisés ne devront pas concourir, par leur cumul, à une dénaturation des sites protégés.

Tout *arbre* abattu doit être remplacé par au moins un *arbre* de même qualité paysagère suivant les normes définies pour les nouvelles plantations.

Ces dispositions ne s'opposent pas à la *réhabilitation* ou à la *restauration* des *constructions existantes* et des espaces en sous-sol éventuellement présents ainsi qu'à l'aménagement de leurs *accès* et aux travaux relatifs aux *édicules techniques* nécessaires à leur fonctionnement.

4.3.2. Mares et plans d'eau (étangs, bassins, etc.)

Les mares et plans d'eau à protéger sont identifiés sur le **document graphique n°4.3 Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères**.

Tous travaux de *construction*, de comblement, d'assèchement, d'imperméabilisation, d'*exhaussement* et d'*affouillement de sol* y sont interdits, à l'exception des travaux et *constructions* nécessaires :

- Au fonctionnement hydraulique,
- Au franchissement (passerelles, etc),
- À la mise en sécurité,
- À l'animation ou à la valorisation des sites.

Les travaux devront, le cas échéant, respecter la réglementation afférente aux zones humides et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation « continuités écologiques ».

Pour les mares, ces dispositions sont élargies à un périmètre de 10 mètres depuis le haut des berges, sauf mention graphique différente ou de justification particulière relative à la configuration des lieux.

Ces dispositions ne s'opposent pas à la *réhabilitation* ou à la *restauration des constructions existantes* et des espaces en sous-sol éventuellement présents ainsi qu'à l'aménagement de leurs *accès* et aux travaux relatifs aux *édicules techniques* nécessaires à leur fonctionnement.

4.3.3. Jardins et espaces cultivés

Les espaces cultivés à protéger sont identifiés sur le **document graphique n°4.3 Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères** et dans le **Cahier des espaces écologiques et paysagers protégés**.

L'édification de *constructions* et d'installations ainsi que la réalisation d'aménagements ou de travaux concourant à l'imperméabilisation des sols y sont interdits, à l'exception :

- Des bâtiments *annexes* dont l'*emprise au sol* est inférieure ou égale à 10 m² et la *hauteur* inférieure ou égale à 3,20 mètres,
- De l'installation de serres sur sol perméable,
- De la réalisation des *accès aux constructions*,
- De la réalisation d'aires de stationnement vélo non closes, avec revêtement perméable ou semi-perméable,
- Des travaux de plantations et d'aménagement concourant au maintien ou au renforcement des qualités du site y compris dans le cadre d'un projet de réaménagement global,
- Des aires de stockage des déchets végétaux et des unités de compostage.

223

Les mouvements de terre seront limités aux besoins strictement nécessaires aux aménagements, plantations, installations et *constructions* autorisées.

Les travaux autorisés ne devront pas concourir, par leur cumul, à une dénaturation des sites protégés ni à une réduction importante des espaces cultivables.

Ces dispositions ne s'opposent pas à la *réhabilitation* ou à la *restauration des constructions existantes* et des espaces en sous-sol éventuellement présents ainsi qu'à l'aménagement de leurs *accès* et aux travaux relatifs aux *édicules techniques* nécessaires à leur fonctionnement.

4.3.4. Parcs et jardins de *pleine-terre* du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine de Marnes-la-Coquette

Les parcs ou jardins de pleine terre, repérés sur le **document graphique n°4.3 Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères**, sont conservés. L'unité des compositions paysagères existantes est préservée ainsi que leur patrimoine arboré.

Ces espaces doivent demeurer en pleine terre. Aucune *construction* et installation n'est autorisée à l'exception de serres horticolas, gloriettes, structures légères, remises à bois ou abris de jardin.

Une attention particulière est portée à la préservation de la qualité paysagère d'ensemble et les éléments anciens de composition sont préservés. Les serres horticoles, gloriettes, structures légères, remises à bois ou abris de jardin s'intègrent à leur environnement et ne dénaturent pas la qualité de l'ensemble paysager. Leur volumétrie s'intègre discrètement dans la composition paysagère existante. Les teintes et les matériaux mis en œuvre sont en accord avec la qualité des lieux et en cohérence avec l'environnement proche.

Concernant les abords des rues Yves Cariou et Georges et Xavier Schlumberger, les espaces référencés en parcs ou jardins de pleine terre au document graphique, permettent la conservation d'une frange arborée riche et continue le long de ces axes routiers. Les plantations arborées existantes sont entretenues et préservées, leur enrichissement ou replantation est recherché et la replantation des *arbres* sénescents est anticipée.

4.3.5. Continuités paysagères et passages

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

Des passages, d'une largeur d'environ 10 mètres en zone U1-A-3, de 19 mètres en zone U4-D-2 et de 6 mètres minimum dans les autres zones, permettant de relier deux *voies* ou *emprises publiques* sont aménagés ou créés. Les espaces publics reliés sont précisés sur les documents graphiques.

Si leur position au sein du *terrain* peut varier, la continuité visuelle de ces passages doit être préservée à travers les différentes *unités foncières*.

Aucune *construction* n'est autorisée sur ces *voies* privées piétonnes. Dans la *bande E* ces passages peuvent être aménagés sous porche d'une *hauteur* minimale de 5 mètres. Leur traitement doit rendre possible le passage à travers l'îlot.

4.3.6. Alignements d'arbres

224

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 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).

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.

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

4.4.1. Espaces libres

Règles générales

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins et doit participer à l'amélioration du cadre de vie et, le cas échéant, à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), leur traitement doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- De l'organisation du bâti sur le *terrain* afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des *constructions* ;
- De la composition des *espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- De la topographie, de la nature du sol et de la configuration du *terrain* afin que leur conception soit adaptée à la nature du *terrain*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysagé de qualité.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la *construction* en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Règles complémentaires pour les secteurs de plan masse

Secteurs	Règles applicables
U1-A-3 (ZAC Centre-ville)	Les <i>espaces libres</i> privés sur dalle situés à l'intérieur des îlots de <i>constructions</i> en superstructure devront comporter un minimum de 60 % d'espaces verts. À moins d'utiliser des techniques de sols artificiels, ces espaces verts devront comporter (non comprise l'épaisseur des couches drainantes et de protection) une épaisseur de terre végétale au minimum égale à 0,30 m pour le gazon, 0,60 m pour les arbustes, 1,00 à 1,80 m pour les <i>arbres</i> à grand développement.
U3-C-1	L'aménagement des <i>espaces libres</i> doit être conforme aux dispositions de la planche graphique. Au moins 80% des <i>espaces libres</i> doivent être aménagés dans le respect du <i>terrain</i> naturel existant, soit sans effectuer de déblais supérieurs à 0,5 m, ni de remblais supérieurs à 0,5 m. Pour les <i>espaces libres</i> inférieurs à 50m ² , aucun décaissé ne sera autorisé. Les projets de <i>construction</i> ou de <i>réhabilitation</i> doivent permettre une conservation maximale des plantations et des jardins existants.
U3-C-5	Au moins 15% de la surface du <i>terrain</i> doivent être aménagés en <i>surface éco-aménagées</i> , en plus des 15% d' <i>espaces de pleine terre</i> .
U3-C-12	Pour les secteurs rue Marcelin Berthelot, rue Raphaël et rue Murillo, côté impair villa Juliette de Wills : au moins 40% des <i>espaces libres</i> doivent être traités en espaces verts. Pour les avenue Victor Hugo et villa Lucien, villa Dupont, villa d'Arcueil et côté pair villa Juliette de Wills : au moins 50% des <i>espaces libres</i> doivent être traités en espaces verts.

	Pour les secteurs villa Jeanne et villa Quincy : au moins 80% des <i>espaces libres</i> doivent être traités en espaces verts, à l'exception des parcelles cadastrales n°57 et 58 de la villa Quincy où il n'est pas fixé de règle.
Secteurs de plan masse de Meudon	Les surfaces traitées en espace vert doivent être conformes à celles définies au plan. Le taux d'espace vert est réduit de moitié, ainsi que le nombre d'<i>arbres</i> à planter pour les <i>constructions</i>, aménagements et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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 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 multistraté.

Pour chaque *terrain* situé en zone urbaine, il est exigé la présence d'*arbre(s)* à moyen ou grand développement dans les proportions indiquées dans le tableau ci-après. Cette présence des *arbres* peut être assurée par conservation d'*arbres* déjà présents sur le *terrain* ou par plantation de nouveaux sujets. Les zones affectées de servitudes non sylvandi ou par toute autre servitude ou contrainte particulière interdisant la plantation d'*arbres* sont exclues de l'assiette de calcul des *espaces libres*.

Zones/secteurs	Règles applicables
Zones U1 / U2 / U3 / U4 à l'exception des sous-secteurs ci-dessous	1 <i>arbre</i> pour 100 m² d'<i>espace libre</i>*
U1-A-2	1 <i>arbre</i> pour 75 m² d'<i>espace libre</i>*
U1-G-1 / U3-C-1	Non réglementé
U4-D-4	1 <i>arbre</i> pour 50 m² d'<i>espace libre</i>*
Zones U5 / U6	1 <i>arbre</i> pour 200 m² d'<i>espace libre</i>* - Non réglementé pour les <i>constructions</i> à destination d'équipements sportifs

*Seules les tranches complètes sont prises en compte.

Dans le cas de travaux de *restauration*, de *réhabilitation*, de *renovation* sans *extension* horizontale ou verticale, de *constructions existantes*, sur des *terrains* et *constructions* non-conformes à ces dispositions, les projets ne devront pas conduire à aggraver un éventuel déficit.

En **sous-secteur U3-C-2**, dans le cas d'abattage d'un pin de Corse laricio, la replantation d'un sujet de même essence est exigée.

4.5. Lisières forestières

Dans les lisières identifiées sur le **document graphique n°4.3 Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères**, l'édification de toute *construction* et installation et la réalisation d'aménagements sont interdites, à l'exception :

- Des travaux de *renovation*, de *réhabilitation* et de *restauration* des *constructions existantes*
- Des travaux d'*extension* verticale sur une *construction existante*.
- Des travaux de *construction* dans la limite de l'*emprise au sol* initiale maximale d'une *ruine* ou d'une *construction existante* après sa *démolition* ou sa destruction après sinistre,
- Des *clôtures* poreuses réalisées en structure à large maille (15 cmX15 cm), sans muret,
- Des travaux de plantations et des aménagements concourant à la désimperméabilisation des sols ou à leur renaturation.
- Des *constructions*, travaux et aménagements prévus par un STECAL.

Remarque : Les orientations de l'OAP Continuités écologiques s'appliquent également.

4.6. Emplacements réservés aux espaces verts et continuités écologiques

En application de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, le PLUi délimite des *emplacements réservés* en vue de la réalisation d'espaces verts et d'espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Les *emplacements réservés* sont identifiés et délimités sur le **document graphique n°4.3 Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères**. La liste des *emplacements réservés* est jointe en *annexe* du règlement et figure sur les documents graphiques. Elle précise les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

4.7. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés délimités sur le **document graphique n°4.3 Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères** sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

5. Qualité urbaine, architecturale, énergétique et environnementale des constructions

5.1. Aspect extérieur

Sauf mention contraire inscrite au règlement écrit et graphique et dans le cahier des plans de masse, les règles suivantes s'appliquent à l'ensemble des zones urbaines et naturelles couvertes par le PLUi, à l'exception du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de **Marnes-la-Coquette** pour lequel les dispositions du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine s'appliquent.

5.1.1. Mise en valeur de l'espace urbain

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les *constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'implantation des *constructions* et des installations ne doit pas induire d'effet de masque, occultant la vue sur la Seine de façon continue depuis l'espace public ouvert tel que places, placettes, terrasses offrant une vue sur la Seine.
- Le nombre de portes de garage sur rue doit être limité et s'apprécie en fonction du linéaire de *façade* et du programme en cohérence avec l'OAP mobilité et espace public.
- Les postes de transformation électriques, les postes de détente de gaz, les grilles de ventilation et de prise d'air, doivent s'intégrer à la *construction* principale ou à la *clôture* et être traités en harmonie avec la *construction*, notamment en prenant en compte les matériaux et les couleurs de ces *constructions*. Les *constructions* à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les installations qui leur sont nécessaires qui bénéficient des *règles particulières* mettront en œuvre une bonne intégration paysagère, architecturale et urbaine avec le bâti existant environnant. Leur intégration paysagère et architecturale devra être mise en œuvre au regard du contexte urbain et paysager environnant en tenant compte du relief, des formes urbaines présentes ainsi que des perspectives visuelles lointaines au sein desquelles ils s'inscrivent. Leur impact sur l'ensoleillement des *constructions* voisines devra être limité.
- Les aires de stockage et de dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques non adjacentes à la *construction* principale, ainsi que les infrastructures de type pylônes, mâts ou antennes, doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et garantir une bonne insertion paysagère que ce soit depuis le domaine public ou privé.
- Le traitement des *constructions annexes*, garages, *extensions*, doit être en harmonie avec la *construction* principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition et l'*accroche architecturale* pour les *extensions* horizontales et verticales. En particulier, les ouvrages de ventilation des parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

5.1.2. Aspect des façades commerciales

- D'une manière générale, l'implantation ou la *restauration* d'une unité commerciale doit respecter la composition d'ensemble de la *construction* :
- En cas de regroupement de deux ou plusieurs locaux commerciaux de bâtiments différents, la mise en œuvre des devantures ne doit pas altérer les lignes verticales marquant la *limite séparative* ou la trame parcellaire.
- La devanture d'un local commercial ne doit pas altérer les lignes horizontales marquant la séparation des étages.
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de *saillie en façade*. En cas de modification de *façade* ou d'enseigne, les situations existantes ne respectant pas cette règle devront faire l'objet d'une régularisation.

5.1.3. Aspect des matériaux

- Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des *constructions* à édifier. Ils doivent être choisis en vue de garantir leur robustesse et leur pérennité.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit, sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.
- Lors du ravalement des *façades* des *constructions existantes*, les modénatures devront être maintenues ou reproduites à l'identique. Les matériaux utilisés seront en harmonie avec le caractère de la *construction existante*. Les revêtements ayant l'aspect du ciment brut ainsi que la peinture de la pierre de taille et des meulières sont interdits.
- La tonalité des enduits, des fenêtres, des volets et des *clôtures* sera choisie en référence, lorsqu'elle existe, à la charte des couleurs de la commune.
- Pour les *constructions* à édifier, les couvertures de *toiture* ondulées ou d'aspect ondulé, et d'aspect papier goudronné sont interdites.
- A l'exception des *constructions* à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, en *toiture*, les matériaux ne devront pas avoir d'effet brillant ou éblouissant. Les panneaux solaires ne sont pas considérés comme brillants ou éblouissants.

5.1.4. Pignons et façades

- L'ensemble des *façades* et les pignons doivent être traités avec le même soin que les *façades* principales.
- Les décrochés de *façade* resteront l'exception.
- Les *façades* sur rues doivent être percées de *baies*.
- 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* arrières ou latérales et devront être encastrés ou masqués par un dispositif en harmonie avec l'architecture de la *construction*. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux *constructions* à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'une intégration architecturale et/ou paysagère est mise en œuvre.
- Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées à la composition architecturale des *façades*. Des dispositifs techniques et architecturaux (corniches, modénatures...) doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales de *balcons*, *loggias* ou terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des *façades*. Les équipements de rejet d'eau à l'air libre sont interdits sur les *façades* à l'*alignement*.
- Les sous-faces des ouvrages en *saillie* ou en renforcement (débords, passages sous porches, *balcons*...) auront une finition soignée, en harmonie avec le reste de la *façade*.
- Les coffres de stores ou de volets roulants saillants par rapport au nu de la *façade* ou visibles depuis l'extérieur sont interdits.
- Les gardes corps des *balcons* et terrasses à usage d'habitation disposeront d'une opacité partielle ou totale suffisante permettant d'éviter la pose ultérieure de dispositifs individuels occultant.
- Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur devront proposer un dispositif qui confère une qualité architecturale à la *construction* et qui assure son intégration paysagère.

231

Secteur U3-C à Marnes-la-Coquette, en complément des dispositions précédentes :

- Les différents murs d'une *construction* doivent présenter un aspect harmonieux et agréable par rapport au paysage naturel ou urbain dans lequel ils s'insèrent.
- L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, ainsi que les imitations de matériaux sont interdits.
- Les *façades* doivent être constituées :

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

- o Soit de matériaux bruts (à condition que ce ne soit pas des matériaux destinés à être recouverts),
 - o Soit d'enduits lisses ou à grains fins,
 - o Soit de matériaux revêtus d'un enduit taloché.
- Les enduits seront de ton clair, légèrement coloré.

5.1.5. Toitures

- Le traitement des *toitures* doit être de qualité, y compris pour les *constructions* et installations de petite *hauteur*. Un souci d'harmonie avec les *constructions* environnantes doit guider le choix du profil de *couronnement*. Tout *édicule* en *toiture* doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné permettant sa bonne intégration paysagère.
- Les réseaux techniques en *toiture* terrasse doivent être masqués par l'intermédiaire d'un traitement architectural en harmonie avec le caractère de la *construction*.
- Les *toitures* à *combles* brisés ou cintrés sont uniquement admises pour des bâtiments de 3 *niveaux* au minimum. Elles doivent respecter une pente de 80° maximum pour le brisé et de 15° minimum pour le terrasson. Les brisés en *saillie* sont interdits.
- Les garde-corps de sécurité doivent être les plus discrets possible, par relèvement de l'*acrotère* ou avec un dispositif transparent ou en partie ajouré. Ils sont implantés en *retrait* des *façades* si le garde-corps n'est pas constitué par le relèvement de l'*acrotère*.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable et installations techniques doivent s'intégrer à la composition architecturale et à la composition paysagère du projet. Un *retrait* d'au minimum 0,50 mètre par rapport aux extrémités des *toitures* est exigé. L'installation de dispositifs de production d'énergie solaire doit rechercher une implantation groupée en dessous de la ligne médiane des *toitures* en pente.
- Les antennes, paraboliques ou autres, doivent être installées en *toiture*, en *retrait* de minimum 2 mètres des *façades*.

232

Zone U3 à Chaville :

- À l'exception du sous-secteur U3-C-3, dans le cas de *toitures* composées d'un ou plusieurs éléments en pente, un angle compris entre 30 degrés et 60 degrés, compté par rapport à l'horizontale, est obligatoire.
- Dans le sous-secteur U3-C-3, les *constructions* doivent comporter obligatoirement une *toiture* composée d'un ou plusieurs éléments à pente dont le degré de pente sera compris entre 17 degrés et 35 degrés compté par rapport à l'horizontale. Les *toitures* terrasses sont interdites, sauf pour les *constructions* présentant uniquement un *niveau* de rez-de-chaussée.

Sous-secteurs U3-C-6, U3-C-8 et U3-C-9 à Marnes-la-Coquette :

- Les *constructions* doivent comporter obligatoirement une *toiture* composée d'un ou plusieurs éléments à pente dont le degré de pente sera compris entre 30 degrés et 45 degrés pour la tuile, et 45 degrés à 60 degrés pour l'ardoise. Dans le cas où une *construction* principale existante présenterait une *toiture* qui ne respecterait pas cette règle, les *toitures* des *extensions* à cette *construction* pourront présenter un profil similaire à cette dernière.
- Les *combles* et *toitures* doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- L'aspect des *toitures* doit être en harmonie avec celui des *constructions* environnantes, elles doivent avoir l'aspect de l'ardoise ou de la tuile de tonalité brune sans côte apparente. L'aspect zinc est autorisé pour des éléments ponctuels de couverture.
- Les *constructions annexes* isolées de faible dimension, notamment les garages, ainsi que les *extensions* modérées (représentant un agrandissement de la *construction* principale dans la limite de 20% de la *Surface de plancher* existante à la date d'application du présent règlement) des *constructions existantes* ne sont pas soumis aux dispositions de l'alinéa précédent. Elles sont autorisées à comporter une *toiture* terrasse ou à faible pente accompagnée d'un *acrotère*.
- Les souches de cheminée doivent être situées près du *faîtage*.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

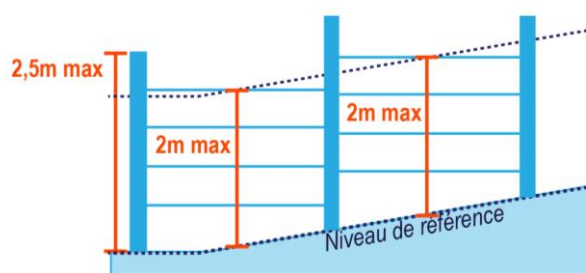
Sous-secteur U3-C-7 à Marnes-la-Coquette :

- Les *toitures* des constructions doivent avoir un aspect autre que celui du bardeau d'asphalte, de la tôle ondulée ou du papier goudronné.
- Les ouvertures en *toiture* doivent prendre la forme de *lucarnes* dont le volume doit respecter les proportions de la *toiture*, ou de châssis situés dans le plan du toit.
- Les souches de cheminée doivent rester proches du *faîtage*.

5.1.6. Clôtures

A l'exception des zones naturelles :

- Les *clôtures* doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture du bâtiment dont elles délimitent la parcelle et s'insérer harmonieusement dans la séquence urbaine qu'elles intègrent.
- La conception des *clôtures* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité écologique avec les *espaces libres* voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de *clôture* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de *clôture*.
- À l'exception des poteaux dont la *hauteur* est limitée à 2,5 mètres, la *hauteur* totale moyenne des *clôtures*, portails et portillons est limitée à 2 mètres comptés à partir du *niveau de référence*. La *hauteur* des grilles de porches n'est pas réglementée. Dans le **secteur U5-B**, la *hauteur* des *clôtures* peut être portée à 3,20 mètres au maximum.



233

- Les *clôtures* implantées en limite d'*emprise publique* ou de *voie* doivent être composées soit :
 - d'un ensemble homogène constitué d'un *mur bahut* d'une *hauteur* maximale de 1,10 mètre, surmonté d'un élément ajouré sur au moins 50% de sa surface ;
 - d'éléments ajourés sur au moins 50% de sa surface, doublés ou non de haies vives ;
 - d'une haie vive.
- Les coffrets type coffret de comptage, boîtes à lettres, doivent être soigneusement intégrés à ces *clôtures*.
- La *hauteur* et la composition des *clôtures* pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que pour les parcs et jardins publics n'est pas réglementée.
- L'entretien et la *restauration* des murs existants en maçonnerie d'une *hauteur* supérieure à 2 mètres sont autorisés.
- Dans le cas de *constructions* implantées en *recul* de l'*alignement*, l'espace compris entre la *construction* et l'*alignement* doit être traité de façon à participer à la composition et à l'animation du paysage urbain et aux fonctionnalités du bâtiment, en cohérence avec les orientations de l'OAP mobilité et espace public.
- En cas de modification portant sur moins de la moitié d'une *clôture* existante, la partie modifiée peut conserver les caractéristiques de la partie non modifiée.
- S'agissant des *clôtures* pour des activités soumises à des règles de sécurité particulières, la nature la *hauteur*, l'aspect et les modalités de réalisation des *clôtures* peuvent être adaptés.

Sous-secteur U3-C-4 à Chaville :

- En front de rue comme en *limites séparatives*, la *hauteur* totale des *clôtures* est limitée à 2,30 mètres.
- En front de rue, les *clôtures* seront constituées d'un *mur bahut* d'une *hauteur* comprise entre 0,50 mètre et 0,80 mètre et rehaussé d'une grille ou d'un treillage en bois ou en fer. Ces *murs bahuts* devront cependant être semi-perméables pour permettre le passage de la petite faune.
- En *limite séparative*, elles seront constituées soit par un mur, soit par un palis. Ces *murs bahuts* devront cependant être semi-perméables pour permettre le passage de la petite faune.

Sous-secteurs U3-C-6, U3-C-8 et U3-C-9 à Marnes-la-Coquette :

- La *hauteur* totale des *clôtures* est limitée à 2,50 mètres.
- Les *clôtures* implantées en limite d'*emprise publique* ou de *voie* doivent être constituées d'un *mur bahut* d'une *hauteur* comprise entre 0,30 mètre et 0,80 mètre, et d'un élément ajouré sur environs 80% de sa surface.
- Les *clôtures* implantées en *limite séparative* doivent respecter les continuités paysagères des jardins par la plantation de haies vives doublées d'une grille.
- En bordure de l'étang du Fer à Cheval, afin de respecter la continuité paysagère, les *clôtures* devront être constituées de grilles et être limitées à une *hauteur* totale égale à 1,20 mètre. Cette *clôture* doit être doublée d'une haie vive limitée à une *hauteur* de 1,20 mètre.
- Les *clôtures* présentant l'aspect de matériaux précaires ou imitant des matériaux naturels sont interdites.
- Les *clôtures* en bordure des boulevards de Jardy et de la République peuvent être aménagées et restaurées en prenant en compte les nuisances de bruit et la sécurité tout en respectant le caractère et l'harmonie de leur environnement.

Sous-secteur U3-C-7 à Marnes-la-Coquette :

- Les *clôtures* doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.
- Les *clôtures* sur les avenues et les *clôtures* intérieures devront être établies à l'aide d'un *mur bahut* ayant au plus un mètre de *hauteur* surmonté d'une grille ou d'un treillage. Elles pourront également être faites d'un palis ou d'un grillage ayant au moins un mètre vingt-cinq de *hauteur*, doublé, pour les *clôtures* sur les avenues, d'une haie vive en charmille plantée à l'extérieur des propriétés.
- Les *clôtures* ceinturant le Parc privé, sur *voies* publiques comme sur les bois, ne doivent pas dépasser une *hauteur* de deux mètres cinquante mesurée de l'extérieur. Toutefois, les murs existants antérieurement au 31 décembre 1990 et non conformes à cette disposition pourront être restaurés ou reconstruits en l'état.

Sous-secteur U3-C-13

- La *hauteur* totale des *clôtures* est limitée à 2 mètres.
- Les *clôtures* implantées en limite d'*emprise publique* ou de *voie* devront être composées d'un *mur bahut* d'une *hauteur* maximale égale à 1 mètre et d'une grille.
- Les *clôtures* implantées sur la rue de Sèvres et le chemin de la Côte d'Argent devront être composées d'un *mur bahut* d'une *hauteur* maximale de 1,30 mètre et d'un élément ajouré sur environs 80% de sa surface.

Sous-secteur U3-C-14

- La *hauteur* totale des *clôtures* est limitée à 1,40 mètre.
- Les *clôtures* devront être composées d'éléments ajourés de type grillage métallique à croisillons.

Sous-secteur U3-C-15

- Les *terrains* doivent être clos à la limite des *voies* publiques ou privées. Les *clôtures* doivent être constituées soit d'une grille, soit d'un mur-bahut et d'une grille, la *hauteur* du mur-bahut ne pouvant excéder 0,60 mètre.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

Sous-secteur U4-D-3

- Les *clôtures* devront être végétalisées.

Zones naturelles, à l'exception des secteurs Np

Les *clôtures* permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages, conformément aux dispositions du code de l'environnement.

5.1.7. Soubassements

- À Boulogne-Billancourt, les *façades* du rez-de-chaussée situées sur les *voies* mentionnées ci-après devront être principalement traitées en vitrine :
 - Boulevard Jean-Jaurès,
 - Avenue Édouard Vaillant,
 - Avenue du Général Leclerc,
 - Route de la Reine,
 - Avenue André Morizet entre Marcel Sembat et rue de Billancourt,
 - Boulevard de la République entre Marcel Sembat et rue Thiers,
 - Place Jules Guesde,
 - Place Bir Hakeim.

5.2. Performance énergétique et environnementale

5.2.1. Hauteur complémentaire pour certaines constructions

Nonobstant les règles de *hauteur* du chapitre 3, les *constructions existantes* au sein des zones urbaines, **hors zone U3**, sont autorisées à mobiliser une *hauteur* complémentaire à leur *hauteur* existante dans le respect des règles, conditions et limites suivantes :

Hauteur complémentaire :

- 2 niveaux ou 6 mètres pour les *constructions existantes* atteignant au moins 4 niveaux (R+3) ou 12 mètres sur la majorité de leur volume.

Conditions :

- La *surface de plancher* supplémentaire générée par la *hauteur* complémentaire est affectée à la destination habitation,
- La totalité de la partie existante de la *construction* fait l'objet d'un projet de *rénovation* énergétique lui permettant de franchir au minimum une classe au titre du diagnostic de performance énergétique, et d'atteindre au minimum le *niveau C*.
- Une bonne intégration paysagère, architecturale et urbaine avec le bâti existant environnant est exigée. L'intégration paysagère et architecturale devra être mise en œuvre au regard du contexte urbain et paysager environnant en tenant compte du relief, des formes urbaines présentes ainsi que des perspectives visuelles lointaines au sein desquelles les projets s'inscrivent. L'impact sur l'ensoleillement des *constructions* voisines devra être limité.

Limites :

Cette *hauteur* complémentaire n'est pas mobilisable :

- Dans les zones à règle de *hauteur* spécifique et dans les zones à *hauteur* contrainte indiquées sur le **document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers**,
- En **zone U3**,
- Hors *bande E* à **Boulogne-Billancourt**,
- Au sein du périmètre du site patrimonial remarquable à **Marnes-la-Coquette**

A Chaville, la mobilisation de la *hauteur* complémentaire ne doit pas conduire à dépasser R+7.

A Sèvres, la mobilisation de la *hauteur* complémentaire ne doit pas conduire à dépasser une *hauteur* de R+7 portée à R+8 en secteur U1-F-2.

5.2.2. Emprise au sol complémentaire pour certaines constructions

Dans les secteurs des zones urbaines concernés par une zone à *hauteur* contrainte, le taux réglementaire d'*emprise au sol* maximale des *constructions* est augmenté de 10 points, nonobstant le taux de pleine terre réglementaire, dans le respect des conditions et limites suivantes :

Conditions :

- Une partie des *constructions existantes* implantées sur le *terrain* atteignent 4 niveaux (R+3),
- La *surface de plancher* supplémentaire générée par l'*emprise au sol* complémentaire est affectée à la destination habitation,
- La totalité des *constructions existantes* implantées sur le *terrain* fait l'objet d'un projet de *rénovation* énergétique lui permettant de franchir au minimum une classe au titre du diagnostic de performance énergétique, et d'atteindre au minimum le *niveau C*.

Limites :

- Le taux de pleine terre réglementaire ne peut être diminué de plus de 5 points.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

5.3. Fonctionnalisation des *toitures*

Les *toitures*-terrasses des nouvelles *constructions* et des *rénovations*, d'une *emprise au sol* supérieure ou égale à 300 m² sont fonctionnalisées sur au moins 50% de leur superficie. La proportion s'apprécie à l'échelle de la *construction* y compris pour les *constructions* présentant plusieurs *toitures* distinctes.

Cette fonctionnalisation répond à une ou plusieurs fonctions ou usages parmi les suivants :

- Végétalisation,
- *Agriculture urbaine*,
- Dispositif(s) en faveur des énergies renouvelables,
- Espaces communs ou privatifs de confort ou d'agrément : terrasses, aires de jeux, etc.

Les *accès* aux *toitures* sont adaptés à leur(s) usage(s).

Les *constructions* à sous destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, ainsi que celles dont le type d'activité implique une gestion spécifique des *toitures* (process industriel particulier par exemple), et celles dont les structures porteuses sont incompatibles avec de telles fonctions, sont dispensées de cette règle.

6. Patrimoine bâti et paysager

Sont concernés par les dispositions ci-dessous, les éléments de patrimoine protégés identifiés sur le **document graphique n°4.3 Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères**.

L'ensemble des *constructions*, sites, éléments particuliers, éléments végétaux protégés identifiés, est qualifié, au sens du présent règlement, de « patrimoine protégé ».

Le patrimoine protégé est également soumis aux règles définies dans les autres chapitres du règlement. Les règles du présent chapitre s'appliquent en cas de contradictions.

La liste du patrimoine protégé identifie les caractéristiques qui ont justifié sa protection.

La liste du patrimoine protégé ainsi que les fiches prescriptives sont consultables dans le **Cahier des patrimoines**.

6.1. Définitions des catégories de patrimoine protégé

Le patrimoine protégé bâti est constitué des catégories suivantes :

- **Patrimoine bâti remarquable** : Édifices représentatifs d'un type architectural et/ou présentant un caractère historique. Ils se distinguent du tissu urbain environnant par la qualité et/ou l'originalité de leurs décors, de leurs dessins et par la qualité de mise en œuvre et/ou le choix des matériaux qui les composent. Ces bâtiments sont particulièrement bien conservés et présentent peu d'altérations ou bien des altérations réversibles.
- **Patrimoine bâti d'intérêt** : Édifices représentatifs d'un type architectural et/ou d'une époque de l'urbanisation du territoire bénéficiant d'une qualité de composition et de mise en œuvre. Les altérations sur ces immeubles peuvent être plus importantes par rapport au bâti remarquable et/ou irréversibles.
- **Ensembles bâtis à caractère patrimonial** : Regroupement d'au moins trois édifices présentant une qualité patrimoniale. Le *gabarit*, l'implantation du bâti par rapport à la *voie*, mais aussi et surtout l'écriture architecturale (composition des *façades*, matériaux, mise en œuvre, modénatures, etc.) forme une unité et une cohérence entre plus immeubles mitoyens ou très proche géographiquement.
- **Ensembles urbains d'intérêt** : Ensembles de *constructions* dont la cohérence paysagère et urbaine doit être préservée. Les implantations du bâti par rapport à la rue, les *gabarits*, l'articulation des *espaces libres* et plantés et des limites avec les *emprises publiques* fondent l'intérêt des ensembles urbains d'intérêt.
- **Éléments d'intérêt** : Éléments de patrimoine divers tels que portails, *clôtures*, murs, etc...

239

En cas de dispositions contradictoires entre les « **Dispositions générales** » et les règles de « **Morphologie et implantation des constructions** » d'une part, et les règles du « **Patrimoine bâti et paysager** » d'autre part, ce sont ces dernières qui s'appliquent.

Le patrimoine paysager protégé est constitué des catégories suivantes :

- **Arbre remarquable** : sujet protégé en raison de son impact paysager et au moins de l'un des critères suivants : dimension, âge, rareté, port, valeur historique.
- **Arbre repère** : sujet protégé en raison de son impact paysager.

6.2. Dispositions relatives au patrimoine bâti et urbain

Les présentes dispositions sont applicables à l'ensemble du patrimoine protégé bâti identifié, à savoir le patrimoine bâti remarquable, le patrimoine bâti d'intérêt, les ensembles bâtis à caractère patrimonial, les ensembles urbains d'intérêt et les éléments d'intérêt, sur le **document graphique n°4.3 Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères**, en plus des éventuelles règles spécifiques à certains patrimoines protégés.

Des fiches de prescriptions et recommandations individuelles pour les patrimoines bâtis remarquables et les ensembles bâtis à caractère patrimonial complètent le présent règlement.

La liste des patrimoines bâtis d'intérêt, des ensembles urbains d'intérêt et des éléments d'intérêt identifie les caractéristiques qui ont justifié leur protection.

6.2.1. Démolitions et suppressions

Dispositions communes

La *démolition* totale du patrimoine protégé est interdite sauf dans des cas exceptionnels liés à des cas de risques graves pour la sécurité des personnes, des biens ou de l'environnement.

La suppression d'éléments patrimoniaux identifiés dans les listes et les fiches individuelles détaillées (modénatures, ferronneries, persiennes, ...) est interdite.

Dispositions applicables au patrimoine bâti remarquable et au patrimoine bâti d'intérêt

Sous réserve des dispositions mentionnées dans les fiches individuelles, la *démolition* partielle du patrimoine protégé identifié comme patrimoine bâti remarquable ou patrimoine bâti d'intérêt est admise dès lors qu'elle participe à sa mise en valeur (*démolition d'extensions* ou suppression d'éléments dénaturant le patrimoine, ...) et/ou qu'elle ne porte pas atteinte aux caractéristiques ayant conduit à son identification.

Dispositions applicables aux ensembles bâtis à caractère patrimonial et aux ensembles urbains d'intérêt

Sous réserves des dispositions mentionnées dans les fiches individuelles, la *démolition* d'un ou plusieurs bâtiments composant un ensemble urbain d'intérêt est admise si elle n'affecte pas négativement les qualités patrimoniales de l'ensemble,

En cas de *reconstruction*, *rénovation* ou *construction* neuve, celle-ci devra viser à maintenir ou recréer le caractère de l'ensemble en se conformant aux implantations, aux volumétries et aux *hauteurs* dominantes des bâtiments constitutifs de l'ensemble.

La *démolition* des éléments situés dans le périmètre de l'ensemble mais ne concourant pas à la qualité de l'ensemble ayant justifié sa protection, est autorisée.

240 6.2.2. Extension horizontale, verticale et redressement de combles

Dispositions applicables au patrimoine bâti remarquable et au patrimoine bâti d'intérêt

Sous réserve des dispositions mentionnées dans les fiches individuelles, les travaux d'*extension* horizontale, verticale, et/ou de redressement de *combles* sont admis dès lors :

- Qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques du patrimoine protégé (principe d'implantation, volumétrie, composition structurelle, rythme et ornementation de *façade*) ;
- Qu'ils respectent un principe de hiérarchie et de proportion de la *construction existante* à agrandir ;
- Qu'ils sont en harmonie avec la composition de la *façade* de la *construction existante*.
- Qu'une attention particulière est portée aux jonctions entre le bâti existant et son *extension*.

Les travaux d'*extensions* verticales sont interdits, dès lors qu'ils conduisent à la *démolition* de tout ou partie d'une *toiture* identifiée comme un élément d'intérêt ou un élément à protéger.

Dispositions applicables aux ensembles bâtis à caractère patrimonial et aux ensembles urbains d'intérêt

Sous réserve des dispositions mentionnées dans les fiches individuelles, les travaux d'*extension* horizontale ou verticale et/ou de redressement de comble sont admis. Ces travaux devront viser à maintenir ou recréer le caractère et la cohérence de l'ensemble en se conformant aux implantations, aux volumétries et aux hauteurs dominantes des bâtiments constitutifs de l'ensemble.

6.2.3. Travaux sur l'existant

Dispositions communes

Note : l'état existant du patrimoine bâti concerné et compris comme son état à la date d'approbation du PLUi.

Nonobstant le présent article, les fiches individuelles peuvent interdire ou soumettre à certaines conditions la réalisation de travaux sur un bâtiment remarquable ou un bâtiment composant un ensemble bâti à caractère patrimonial.

Tous les travaux réalisés sur le patrimoine protégé doivent être conçus de manière à :

- s'harmoniser avec les caractéristiques architecturales de la *construction*, notamment, la volumétrie, la composition architecturale, le rythme et l'ordonnancement des *façades*, les matériaux, les détails de décorations et de modénatures ;
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine de la *construction* ;
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale et à les intégrer au contexte architectural, urbain et paysager ;
- composer avec la pente et la forme des couvertures existantes. Le matériau originel de couverture doit être conservé ou restauré ;
- limiter le nombre de châssis de *toiture* à un seul *niveau* d'éclairage en veillant à les intégrer dans l'ordonnancement des *façades* ;

Pour les *toitures* composées de *lucarnes* existantes, l'ajout d'une ou plusieurs *lucarnes* est autorisé sauf mention contraire dans les fiches individuelles détaillées et sous réserve d'insertion cohérente avec la composition de la *façade* et de la pente et de la forme de la *toiture* existante.

La restitution d'un aspect antérieur connu, documenté et conforme à l'architecture d'origine est autorisée.

Les travaux réalisés sur le *terrain* d'un patrimoine protégé doivent être conçus de manière à :

- ne pas compromettre les caractéristiques architecturales de la *construction* ;
- ne pas compromettre les caractéristiques paysagères du *terrain* (couverture arborée, vues, *clôtures*, etc.)

6.2.4. Dispositifs et ouvrages techniques

Dispositions communes

Les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits sur l'ensemble des *toitures* et des *façades*.

L'installation de dispositifs ou d'ouvrages techniques, autres que les dispositifs solaires, visant à la performance énergétique et environnementale est admise, sauf mention contraire dans les fiches individuelles détaillées, dès lors qu'une bonne intégration à la composition architecturale et à l'environnement paysager est assurée, que la mise en valeur de la *construction* protégée n'est pas remise en cause et que les caractéristiques architecturales qui fondent son intérêt patrimonial sont préservées ou restaurées.

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sont interdits dès lors qu'ils ne sont pas adaptés aux caractéristiques architecturales et/ou structurelles de la *construction*.

L'installation de dispositifs solaires (capteurs solaires thermiques par panneaux, capteurs solaires photovoltaïques, tuiles ou ardoises solaires...) est admise, sauf mention contraire dans les fiches individuelles détaillées, dès lors que les dispositifs solaires sont installés en partie basse de la *toiture*, sans en dépasser la ligne médiane et qu'une bonne intégration à la composition architecturale est assurée.

6.2.5. Annexes et autres constructions

Dispositions communes

La *construction* d'*annexes* ou l'ajout d'éléments non contigus à un patrimoine protégé, est admise, sauf mention contraire dans les fiches individuelles détaillées, dès lors que les *annexes* ou les éléments ajoutés :

- évitent toute dénaturation des caractéristiques du patrimoine protégé ayant conduit à son identification ;
- préservent l'harmonie de la composition du *terrain* lorsque celle-ci participe à la valorisation du bâti patrimonial.

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 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).

242

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 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*.

6.4. Règle alternative

Sur les *terrains* contigus au *terrain* sur lequel se trouve un patrimoine protégé, les règles morphologiques définies au chapitre 3 – « **Morphologie et implantation des constructions** » pourront être adaptées si elles conduisent à favoriser la mise en valeur du patrimoine protégé.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025



6.5. Aqueducs du réseau hydraulique du domaine de Saint-Cloud

Le document graphique n°4.3 Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères, identifie les aqueducs souterrains relatifs au service des fontaines du domaine de Saint-Cloud, au titre du patrimoine historique et culturel du territoire.

La *démolition* de tout ou partie des aqueducs est interdite.

Les éléments de servitudes attachés aux aqueducs figurent en *annexes* informatives du dossier de PLUi.

Reception en préfecture : 08/07/2025
Transmission : 08/07/2025

7.1. Mixité fonctionnelle

7.1.1. Mixité fonctionnelle des zones de centralités

Dans la zone **U1**, les nouvelles *constructions* et les *reconstructions* à destination de logements devront consacrer au moins 5% de leur *surface de plancher* à une autre destination que celle d'habitation, pour les opérations de plus de 80 logements ou 5 000 m² de *SDP*.

Pour les sites n°1 et n°2 de l'OAP sectorielle du centre-ville de Ville-d'Avray, cette règle de mixité fonctionnelle s'applique globalement à l'échelle des deux sites.

7.1.2. Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale (type 1) – Rez-de-chaussée actifs

Les linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale (type 1) sont identifiés sur le **document graphique n°4.1 Plan général**.

Constructions existantes

Sur les linéaires identifiés, le changement de destination des locaux à destination de commerces et activités de services, situés en rez-de-chaussée des *constructions existantes*, est interdit. Seuls sont admis les changements de *sous-destinations* au sein de la destination commerces et activités de services ainsi que vers la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le cas d'une *démolition* d'une *construction* accueillant un ou des locaux à destination de commerces et activités de services, un ou des locaux, de *surface de plancher* au minimum équivalente, à destination de commerces et activités de services et/ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics devront être créés dans la nouvelle *construction*. Cette obligation peut être réduite en cas d'impossibilité liée à l'amélioration du taux de *pleine-terre* du *terrain*.

Pour définir l'équivalence, seule est comptée la *surface de plancher* commerciale de vente ouverte au public. Sont exclus, notamment, les surfaces de stockage, les locaux du personnel, les bureaux, les locaux techniques et de service. Sont également décomptées les surfaces commerciales incluses dans un *emplacement réservé*.

Nouvelles constructions

Pour les *constructions* à édifier au droit des linéaires identifiés, la *surface de plancher* des locaux implantés en rez-de-chaussée et donnant sur des *emprises publiques* ou *voies* devra être à destination de commerces et activités de services et/ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics, exception faite des parties communes et des *accès* nécessaires au fonctionnement de la *construction*.

7.1.3. Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale (type 2) – focus commerces de proximité et restauration

Les linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale (type 2) sont identifiés sur le **document graphique n°4.1 Plan général**.

Constructions existantes

Sur les linéaires identifiés, le changement de sous-destination des locaux à destination d'artisanat et commerce de détail et de *restauration*, situés en rez-de-chaussée des *constructions existantes*, est interdit. Seuls sont admis les changements entre les *sous-destinations* précitées ainsi que vers la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le cas d'une *démolition* d'une *construction* accueillant un ou des locaux à destination de commerces et activités de services, un ou des locaux, de *surface de plancher* au minimum équivalente, à destination

d'artisanat et commerce de détail, de *restauration* et/ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics devront être créés dans la nouvelle *construction*. Cette obligation peut être réduite en cas d'impossibilité liée à l'amélioration du taux de *pleine-terre* du *terrain*.

Pour définir l'équivalence, seule est comptée la *surface de plancher* commerciale de vente ouverte au public. Sont exclus, notamment, les surfaces de stockage, les locaux du personnel, les bureaux, les locaux techniques et de service. Sont également décomptées les surfaces commerciales incluses dans un *emplacement réservé*.

Nouvelles constructions

Pour les *constructions* à édifier au droit des linéaires identifiés, la *surface de plancher* des locaux implantés en rez-de-chaussée et donnant sur des *emprises publiques* ou des *voies* devra être à destination d'artisanat et commerce de détail et/ou de *restauration* et/ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics, exception faite des parties communes et des *accès* nécessaires au fonctionnement de la *construction*.

7.2. Mixité sociale

7.2.1. Secteurs de mixité sociale (SMS)

Champ d'application

En application de l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme, le PLUi définit des secteurs de mixité sociale dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Sont considérés comme *logements sociaux* au titre du PLUi, l'ensemble des catégories de logements décomptés au titre de la loi SRU tel qu'établi à l'article L.302-5 du Code de la *construction* et de l'habitation y compris les logements assimilés faisant l'objet d'un bail réel solidaire. Lorsqu'il est fait application du conventionnement prévu à l'article L.831-1 du même Code, la durée de celui-ci doit être de 20 ans minimum pour pouvoir considérer les logements conventionnés comme des *logements sociaux* au titre du PLUi.

Lorsqu'un *terrain* est à la fois concerné par un *emplacement réservé* au titre de la mixité sociale et situé dans un secteur de mixité sociale, seules les dispositions liées à l'*emplacement réservé* s'appliquent.

Pour les sites n°1 et n°2 de l'OAP sectorielle du centre-ville de Ville-d'Avray, les dispositions des secteurs de mixité sociale s'appliquent globalement à l'échelle des deux sites.

Les dispositions des secteurs de mixité sociale s'appliquent à toute opération de réalisation de logements (*construction(s)* neuve(s), *reconstruction* et travaux d'*extension*), à l'exception des opérations de changements de destination d'une *construction existante* et des *extensions* résultant de l'application des règles de *hauteur* ou d'*emprise au sol* complémentaires au titre du chapitre 5.2.

Dans le cas d'une *extension*, la règle ne s'applique qu'aux *surfaces de plancher* destinées au logement créées à l'occasion de la réalisation du projet.

Dans le calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier supérieur.

Les règles de mixité sociale sont applicables dans les secteurs de mixité sociale délimités sur le **document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers**.

Seuils et pourcentages applicables

Les règles suivantes s'appliquent au sein des secteurs mentionnés :

- **SMS-1** : Pour les nouvelles *constructions* ou opérations de *reconstruction* à destination de logement de plus de 1 200 m² de *surface de plancher* ou d'au moins 15 logements, il est exigé un minimum de 30% de *logements sociaux* (en *surface de plancher*).
- **SMS-2** : Il est exigé :
 - un minimum de 25% de *logements sociaux* (en *surface de plancher*) pour les nouvelles *constructions* ou opérations de *reconstruction* à destination de logement de plus de 400 m² de *surface de plancher* ou d'au moins 10 logements,

- Toutefois, dans la partie du secteur située à **Chaville**, il est exigé un minimum de 30% logements locatifs sociaux de type PLAI et/ou PLUS (en *surface de plancher*) pour les nouvelles *constructions* ou opérations de *reconstruction* à destination de logement de plus de 1 200 m² de *surface de plancher* ou d'au moins 15 logements. Cette disposition ne s'applique pas aux opérations dont 100% des logements font l'objet d'un bail réel solidaire.
- **SMS-3** : Il est exigé :
 - Un minimum de 30% de *logements sociaux* (en *surface de plancher*) pour les nouvelles *constructions* ou opérations de *reconstruction* à destination de logement de plus de 400 m² de *surface de plancher* ou d'au moins 6 logements.
 - Un minimum de 35% de *logements sociaux* (en *surface de plancher*) pour les nouvelles *constructions* ou opérations de *reconstruction* à destination de logement de plus de 2 000 m² de *surface de plancher* ou d'au moins 30 logements.
- **SMS-4** : Pour les nouvelles *constructions* ou opérations de *reconstruction* à destination de logement de plus de 800 m² de *surface de plancher* ou d'au moins 12 logements, il est exigé un minimum de :
 - 30% de *logements sociaux* de type PLAI et/ou PLUS (en *surface de plancher*) à Boulogne-Billancourt,
 - 25% de *logements sociaux* (en *surface de plancher*) à **Meudon**,
 - 25% de *logements sociaux* (en nombre de logements) à **Sèvres**.
- **SMS-5** : Pour les nouvelles *constructions* ou opérations de *reconstruction* à destination de logement de plus de 1 200 m² de *surface de plancher* ou d'au moins 15 logements, il est exigé un minimum de 30% de *logements sociaux* (en nombre de logements) et un minimum de 25% de *logements sociaux* (en *surface de plancher*).

7.2.2. Emplacements réservés pour des programmes de logements

247

En application de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, le PLUi délimite des *emplacements réservés* en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

Sont considérés comme *logements sociaux* au titre du PLUi, l'ensemble des catégories de logements décomptés au titre de la loi SRU tel qu'établi à l'article L.302-5 du Code de la *construction* et de l'habitation y compris les logements assimilés faisant l'objet d'un bail réel solidaire. Lorsqu'il est fait application du conventionnement prévu à l'article L.831-1 du même Code, la durée de celui-ci doit être de 20 ans minimum pour pouvoir considérer les logements conventionnés comme des *logements sociaux* au titre du PLUi.

Dans le calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,5, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,5.

Les *emplacements réservés* sont identifiés et délimités sur le **document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers**. La proportion minimale de *logements sociaux* à réaliser est précisée dans le cahier des *emplacements réservés*.

7.2.3. Secteurs de taille minimale de logements (STML)

Champ d'application

En application de l'article L 151-14 du Code de l'urbanisme, le PLUi définit des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.

Sont exclus de ces dispositions les programmes ou parties de programme correspondant aux catégories de logements décomptés au titre de la loi SRU tel qu'établi à l'article L.302-5 du Code de la *construction* et de l'habitation y compris les logements assimilés faisant l'objet d'un bail réel solidaire.

Sont également exclus de ces dispositions les programmes ou parties de programme correspondant à la transformation d'immeuble à destination de bureaux en une *construction* à destination de logements ainsi que ceux correspondant à une division de logement.

Dans le cas d'une *extension*, la règle ne s'applique qu'aux *surfaces de plancher* destinées au logement créées à l'occasion de la réalisation du projet.

Pour les sites n°1 et n°2 de l'OAP sectorielle du centre-ville de Ville-d'Avray, la règle de taille minimale des logements s'applique globalement à l'échelle des deux sites.

Dans le calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 5, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5.

Les règles de taille de logements sont applicables dans les secteurs de taille minimale de logements délimités sur le **document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers**.

Seuils et proportions applicables

- **STML** : Pour les *constructions* à édifier ou opérations de *reconstruction* à destination de logement, comprenant au moins 6 logements, il est exigé un minimum de 65% de logements de type 3 et plus.

8. Stationnement

8.1. Stationnement des véhicules motorisés

8.1.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Les emplacements de stationnement doivent être réalisés dans la *construction*, prioritairement en sous-sol.

Cependant, les places suivantes peuvent être aménagées sur les *espaces libres* à condition d'être perméables ou semi-perméables et de représenter au maximum 20% des *espaces libres* du *terrain* :

- places de livraison, dans la limite de 2 places ;
- places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite ;
- places de stationnement de deux-roues motorisés ;
- places de stationnement automobile, dans la limite de 5 places ;

Les places de stationnement automobile des *constructions* à sous-destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et à sous-destination de centre de congrès et d'exposition peuvent être aménagées sur les *espaces libres*, dès lors que le nombre de places total sur les *espaces libres* n'est pas augmenté.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser les aires de stationnement sur le *terrain d'assiette* ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Dans le présent règlement, la proximité est définie en fonction du rayon à partir du *terrain*. Les espaces de stationnement doivent être facilement accessibles à pied et situés dans un rayon maximal de 500 mètres à compter de l'entrée principale de la *construction*.

250

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les *voies* et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.

8.1.2. Règle alternative pour favoriser la qualité des immeubles d'habitation de plus de 2 logements

Le pétitionnaire peut être tenu quitte d'une partie de ses obligations en matière de création d'aires de stationnement pour véhicules motorisés, s'il consacre une partie de l'équivalent de la surface exigée pour ce stationnement à la réalisation de caves ou boxes de stockage et/ou d'espaces communs partagés non stationnés et affectés aux besoins des résidents (buanderie ou laverie partagée, atelier partagé, chambre d'amis partagée, etc.) et/ou de lieux de production d'énergies renouvelables et/ou de récupération (EnR&R) en sous-sol (géothermie par exemple). Cette disposition s'applique également aux travaux réalisés sur des *constructions existantes*. L'équivalent de la surface affectée à un autre usage ne peut dépasser 25% des surfaces de stationnement à créer. Pour l'application de cette règle, l'équivalent-surface d'une place de stationnement s'élève à 25 m² (dégagement compris).

La réduction du minimum exigé permise par cette *règle alternative* n'est pas cumulative avec la réduction du minimum exigé permise par l'*autopartage* ni avec la règle de mutualisation et de *foisonnement du stationnement*.

8.1.3. Dimension des places de stationnement

Le dimensionnement des places de stationnement et de leurs accès répond aux normes suivantes :

- NF P91-100 pour les parkings accessibles au public,
- NF P91-120 pour les parcs de stationnements privés,

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025



- Toute norme légale qui leur serait ajoutée ou substituée.

8.1.4. Secteurs pour application des règles de stationnement

Le tableau ci-dessous présente les 4 secteurs relatifs aux règles de stationnement :

Entité urbaine	Périmètre	Secteur
Cœur de métropole (limitrophe de Paris) Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Vanves	La totalité du territoire des communes	S1
Cœur de métropole (non limitrophe de Paris) Chaville, Meudon, Sèvres, Ville-d'Avray et Agglomération centrale Marnes-la-Coquette	Dans le périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant	S2
	Hors périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant	S3
Zone d'activités de Meudon-la-Forêt	Toute la zone d'activités	S4

251

Ces secteurs sont représentés sur le **document graphique n°4.5 Plan des secteurs d'application des règles de stationnement**.

Pour les *terrains* concernés par deux secteurs, la règle la moins contraignante est retenue pour l'ensemble du *terrain*.

Pour les *terrains* concernés partiellement par un périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant, la règle du périmètre de 500 mètres est retenue pour l'ensemble du *terrain*.

8.1.5. Règles pour la création d'aires de stationnement pour les automobiles

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des *constructions* et les secteurs de stationnement.

Constructions à édifier

Les règles de stationnement automobile, pour chaque destination et sous-destination, sont présentées par secteur dans les tableaux ci-dessous. Lorsque l'obligation s'applique sur une surface en m², celle-ci correspond à la *surface de plancher (SDP)*.

Sous-destination	Secteur 1 - Cœur de métropole (limitrophes de Paris) Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Vanves	
	Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)
Logement	0,5 place par logement T1/T2 1 place par logement à partir du T3	
	<u>Logement social</u> *: 0,5 place par logement	
Hébergement	Selon les besoins estimés	
Artisanat et commerce de détail	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 200 m ² *	
	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 200 m ²	
Restauration	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 200 m ²	
Commerce de gros	1 place par tranche de 160 m ²	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 200 m ²	
	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 200 m ²	
Hôtels	Aucune exigence	0,25 place par chambre
Autres hébergements touristiques	Selon les besoins estimés	
Cinéma	Selon les besoins estimés	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Aucune exigence	1 place pour 140 m ²
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Selon les besoins estimés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Selon les besoins estimés	
Salles d'art et de spectacles	Selon les besoins estimés	
Équipements sportifs	Selon les besoins estimés	
Lieux de culte	Selon les besoins estimés	
Autres équipements recevant du public	Selon les besoins estimés	
Industrie	Selon les besoins estimés	
Entrepôt	Selon les besoins estimés	
Bureau	Aucune exigence	1 place pour 140 m ²
Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins estimés	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Selon les besoins estimés	
Exploitation agricole	Selon les besoins estimés	
Exploitation forestière	Selon les besoins estimés	

*A Boulogne-Billancourt, 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.

8. Stationnement

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	
Hébergement	Selon les besoins estimés	
Artisanat et commerce de détail	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé	
	Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 160 m ² *	
Restauration	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé	
	Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 160 m ²	
Commerce de gros	1 place par tranche de 120 m ²	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé	
	Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 160 m ²	
Hôtels	Aucune exigence	0,25 place par chambre
Autres hébergements touristiques	Selon les besoins estimés	
Cinéma	Selon les besoins estimés	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Aucune exigence	1 place pour 120 m ²
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	1 place par tranche de 250 m ²	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Selon les besoins estimés	
Salles d'art et de spectacles	Selon les besoins estimés	
Équipements sportifs	Selon les besoins estimés	
Lieux de culte	Selon les besoins estimés	
Autres équipements recevant du public	Selon les besoins estimés	
Industrie	Jusqu'à 2 500 m ² : 1 place par tranche de 300 m ²	
	De 2 500 m ² à 5 000 m ² : 1 place par tranche de 400 m ²	
	Au-delà de 5 000 m ² : non réglementé (selon les besoins)	
Entrepôt	Jusqu'à 2 500 m ² : 1 place par tranche de 300 m ²	
	De 2 500 m ² à 5 000 m ² : 1 place par tranche de 400 m ²	
	Au-delà de 5 000 m ² : non réglementé (selon les besoins)	
Bureau	Aucune exigence	1 place pour 120 m ²
Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins estimés	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Selon les besoins estimés	
Exploitation agricole	Selon les besoins estimés	
Exploitation forestière	Selon les besoins estimés	

*A Chaville, 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.

8. Stationnement

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 <i>Logement social*</i> : 0,5 place par logement	
Hébergement	Selon les besoins estimés	
Artisanat et commerce de détail	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 120 m ²	
Restauration	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 120 m ²	
Commerce de gros	1 place par tranche de 80 m ²	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 120 m ²	
Hôtels	Aucune exigence	0,35 place par chambre
Autres hébergements touristiques	Selon les besoins estimés	
Cinéma	Selon les besoins estimés	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Aucune exigence	1 place pour 100 m ²
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Selon les besoins estimés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Selon les besoins estimés	
Salles d'art et de spectacles	Selon les besoins estimés	
Équipements sportifs	Selon les besoins estimés	
Lieux de culte	Selon les besoins estimés	
Autres équipements recevant du public	Selon les besoins estimés	
Industrie	Jusqu'à 2 500 m ² : 1 place par tranche de 200 m ² De 2 500 m ² à 5 000 m ² : 1 place par tranche de 300 m ² Au-delà de 5 000 m ² : non réglementé (selon les besoins)	
Entrepôt	Jusqu'à 2 500 m ² : 1 place par tranche de 200 m ² De 2 500 m ² à 5 000 m ² : 1 place par tranche de 300 m ² Au-delà de 5 000 m ² : non réglementé (selon les besoins)	
Bureau	Aucune exigence	1 place pour 100 m ²
Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins estimés	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Selon les besoins estimés	
Exploitation agricole	Selon les besoins estimés	
Exploitation forestière	Selon les besoins estimés	

*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.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025



Sous-destination	Secteur 4 - Zone d'activités de Meudon-la-Forêt	
	Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)
Hébergement	Selon les besoins estimés	
Artisanat et commerce de détail	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ²	
Restauration	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ²	
Commerce de gros	1 place par tranche de 80 m ²	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ²	
Hôtels	Aucune exigence	0,45 place par chambre
Autres hébergements touristiques	Selon les besoins estimés	
Industrie	Jusqu'à 2 500 m ² : 1 place par tranche de 200 m ² De 2 500 m ² à 5 000 m ² : 1 place par tranche de 300 m ² Au-delà de 5 000 m ² : non réglementé (selon les besoins)	
Entrepôt	Jusqu'à 2 500 m ² : 1 place par tranche de 200 m ² De 2 500 m ² à 5 000 m ² : 1 place par tranche de 300 m ² Au-delà de 5 000 m ² : non réglementé (selon les besoins)	
Bureau	Aucune exigence	1 place pour 60 m ²
Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins estimés	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Selon les besoins estimés	
Exploitation agricole	Selon les besoins estimés	
Exploitation forestière	Selon les besoins estimés	

Travaux sur des constructions existantes

Les normes de stationnement pour les *constructions* nouvelles s'appliquent aussi dans le cas de travaux sur des *constructions existantes*.

En cas de *démolition* partielle puis de *construction* et/ou d'*extension*, la règle de stationnement s'applique à la *surface de plancher* supplémentaire générée par rapport à la *construction* initiale.

Toutefois, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée pour :

- Les *extensions* horizontales sans création de logement pour les *constructions* à sous-destination de logement. Dans le cas contraire, la règle pour les *constructions* nouvelles s'applique mais uniquement sur les *extensions*,
- Les *extensions* horizontales qui créent moins de 50 m² de *surface de plancher* pour les destinations de *construction* autre que le logement, dans la limite d'une seule *extension* d'une même *construction*, à compter de la date d'approbation du PLUi. Dans le cas contraire, la règle pour les *constructions* nouvelles s'applique mais uniquement sur la *surface de plancher* supplémentaire générée par les *extensions*,
- Les divisions de logements existants à la date d'approbation du PLUi,
- Les *extensions* verticales, les *rénovations*, les *restaurations*, les *réhabilitations*, les *reconstructions* à l'identique
- Les changements de destination.

Dans le cas de travaux sur des *constructions existantes*, le nombre de places existantes de stationnement qui répond à une exigence équivalente à celle des *constructions* à édifier doit être maintenu, dans le respect de la règle de stationnement.

8.1.6. Mode de calcul des places de stationnement

256

Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, et au nombre entier inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.

Pour les *constructions* à sous-destination de bureaux, d'hôtels et de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, le nombre de places de stationnement maximum constitue un plafond à ne pas dépasser.

Dans le cas où la *construction* comporte plusieurs destinations ou *sous-destinations*, elle doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou *sous-destinations*. Il est toutefois possible de procéder à un foisonnement de certaines places mutualisées entre différentes destinations ou *sous-destinations* au sein d'une même opération, selon les modalités définies dans le chapitre dédié.

Lorsque la règle définit des tranches de surface, les places générées par chacune des tranches entamées se cumulent.

Concernant les *sous-destinations* pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le *niveau* de desserte en transports collectifs du *terrain*, le nombre de stationnement vélo créé sur le *terrain*, le type de public accueilli, le nombre de personnes fréquentant les *constructions* de manière permanente (personnes hébergées, personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

La règle la plus contraignante doit être systématiquement retenue.

8.1.7. Mutualisation et foisonnement du stationnement

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de programmes mixtes comportant plusieurs *constructions* et/ou plusieurs destinations ou *sous-destinations*, la réalisation des places de stationnement peut être mutualisée au sein d'une ou plusieurs aires de stationnement communes.

Dans le cadre de ces opérations, le nombre d'emplacements à réaliser peut faire l'objet d'un foisonnement en cas de programmes mixtes comportant :

- logements et bureaux

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

- logements et commerce et activité de service,
- logements et équipement d'intérêt collectif et services publics,
- bureaux et les *sous-destinations* salles d'art et de spectacle, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public.

Ce foisonnement des places ne doit pas dépasser 30% de la somme du nombre de places exigées par destinations. Le nombre de places de stationnement à réaliser est au moins égal à celui résultant de l'application de la norme la plus exigeante parmi les différentes destinations/*sous-destinations* des constructions.

La réduction du minimum exigé permise par la mutualisation et le *foisonnement du stationnement* n'est pas cumulative avec la réduction du minimum exigé permise par l'*autopartage* ni avec la *règle alternative* pour favoriser la qualité des immeubles d'habitation de plus de 2 logements.

Pour une opération comportant des bureaux, la mutualisation des places entre les différentes destinations ou *sous-destinations* est possible, mais elle n'entraîne aucune conséquence sur les obligations en termes d'emplacements de stationnement à réaliser. En effet, la norme plancher pour les opérations de bureaux n'est pas réglementée. Le pétitionnaire peut donc, s'il le souhaite, ne proposer aucune place pour les bureaux. La seule obligation concerne donc le nombre de places minimum pour les autres destinations ou *sous-destinations*. L'intégration de la mutualisation ne conduit pas à une modification de cette obligation.

8.1.8. Autopartage

La règle d'*autopartage* dépend du nombre minimum de places à créer, avant les éventuelles réductions permises par le présent chapitre.

Pour toutes les opérations, la norme minimale exigée pour les places de stationnement automobile peut être réduite de 15% maximum en contrepartie de la réservation d'un espace aménagé en vue de la mise à disposition de véhicules propres en *autopartage*.

La réduction du minimum exigé permise par l'*autopartage* n'est pas cumulative avec la réduction du minimum exigé permise par la mutualisation et le *foisonnement du stationnement* ni avec la *règle alternative* pour favoriser la qualité des immeubles d'habitation de plus de 2 logements.

Les places de stationnement réservées à ces véhicules entrent dans le calcul du nombre maximal de places autorisé.

Les espaces de stationnement dédiés à l'*autopartage* doivent être réalisés sur le *terrain d'assiette* de la construction ou dans son environnement immédiat. Ils seront localisés à proximité du point d'accès depuis l'espace public, permettant l'utilisation par des personnes extérieures à l'opération (le cas échéant).

Chaque place dédiée à l'*autopartage* sera équipée d'une borne de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

8.1.9. Règles pour la création d'aires de stationnement pour deux-roues motorisés

Les nouvelles constructions qui font l'objet de l'obligation de créer un espace de stationnement automobile prévoient aussi des places de stationnement pour les deux-roues motorisés.

Cette disposition s'applique pour les nouvelles constructions selon les modalités suivantes :

- Logement à partir de 5 logements : 0,5% de la *sdp*, avec au minimum une aire de 4 m²
- Commerce et activités de service à partir de 400 m² de *SDP* : 0,1 % de la *sdp*, avec au minimum une aire de 4 m²
- Équipements d'intérêt collectif et services publics à partir de 400 m² de *SDP* : selon les besoins estimés.
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureaux) : 0,1% de la *sdp*, avec au minimum une aire de 4 m²
- Cuisine dédiée à la vente en ligne : 10% de la *sdp*, avec au minimum une aire de 4 m².

- Autres destinations et *sous-destinations* : selon les besoins estimés.

8.1.10. Règles pour la création d'aires de livraison

Les nouvelles *constructions* prévoient sur leur *terrain* des aires de livraison conformes aux prescriptions définies ci-après. Si elles ne sont pas réalisables de plain-pied, les aires de livraison peuvent être aménagées dans des parcs de stationnement en sous-sol.

Dans les sous-secteurs U1-H-1 et U1-F-2, les aires de livraison peuvent être aménagées sur l'espace public, sous réserve de l'accord du gestionnaire de voirie.

Les aires de livraison, ainsi que leurs *accès*, doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins. Les pétitionnaires justifieront la taille de l'aire nécessaire au vu de l'activité.

Des places d'arrêt-minute sont créées sur le *terrain* de l'opération, selon les besoins estimés, si les places existantes sur l'espace public au droit de l'opération ne répondent pas à ces besoins. Le cas échéant, ces places peuvent être mutualisées avec les aires de livraison.

Les normes de création d'aires de livraison pour les *constructions* nouvelles, pour chaque destination et sous-destination, sont présentées dans le tableau ci-dessous.

Les destinations et *sous-destinations* non visées dans le tableau ne font l'objet d'aucune obligation pour les aires de livraison.

Sous-destination	Normes
Artisanat et commerce de détail	Lorsqu'il est construit sur un <i>terrain</i> une <i>surface de plancher</i> relevant d'une ou plusieurs de ces <i>sous-destinations</i> et dépassant 400 m², il doit être réservé sur ledit <i>terrain</i> les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.
Restauration	
Commerce de gros	
Hôtels	Les hôtels de plus de 100 chambres doivent prévoir sur le <i>terrain</i> les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Des emplacements adaptés aux besoins spécifiques des établissements doivent être aménagés sur le <i>terrain</i> pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
Industrie	Lorsqu'il est construit sur un <i>terrain</i> une <i>surface de plancher</i> relevant de la sous-destination industrie et dépassant 400 m², il doit être réservé sur ledit <i>terrain</i> les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.
Entrepôt	Sur tout <i>terrain</i> comportant une <i>surface de plancher</i> à sous-destination d'entrepôt, il doit être réservé les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention. Une aire est exigée pour toute installation, y compris en cas de changement de destination transformant des locaux en entrepôts. Elle doit être de dimension suffisante pour permettre l'accès de véhicules utilitaires et industriels sur le <i>terrain</i> , tout en assurant la sécurité des piétons.
Bureau	Lorsqu'il est construit sur un <i>terrain</i> une <i>surface de plancher</i> de bureaux dépassant 2 000 m², il doit être réservé sur ledit <i>terrain</i> les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.
Centre de congrès et d'exposition	Des emplacements adaptés aux besoins spécifiques des établissements doivent être aménagés sur le <i>terrain</i> pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Des emplacements adaptés aux besoins spécifiques des établissements doivent être aménagés sur le <i>terrain</i> pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

8.2. Stationnement des vélos

8.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

L'espace de stationnement pour les vélos doit être réalisé sur l'assiette foncière de l'opération, en dehors des *voies* et *emprises publiques*. Il doit être aménagé soit à l'intérieur des *constructions* de l'opération, soit à l'extérieur de ces dernières, sous réserve d'être localisé à moins de 50 m de l'une de leurs entrées principales. Il peut être conçu d'un seul tenant ou non. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas à les sous-destinations « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » et « centre de congrès et d'exposition ».

L'espace de stationnement pour les vélos, à l'intérieur ou à l'extérieur des bâtiments est couvert. Il est situé de préférence en rez-de-chaussée, facilement accessible depuis les *voies* et *emprises publiques*, ainsi que depuis l'intérieur des *constructions*, sans marche à franchir. Il ne peut pas être positionné au deuxième sous-sol.

8.2.2. Dimension des places de stationnement et équipements

Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la *construction* et de l'habitation et les différents décrets afférents.

8.2.3. Règles pour la création d'aires de stationnement pour les vélos

Constructions à édifier

La règle de stationnement est différenciée selon la sous-destination des *constructions*. Elle s'applique aux nouvelles *constructions* à édifier.

Lorsque plusieurs règles s'appliquent sur une même *construction*, elles sont cumulatives.

260

Lorsqu'une *construction* à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics n'accueille aucun salarié à demeure (locaux techniques par exemple), le besoin de stationnement est considéré comme nul.

8. Stationnement

Sous-destination	Tous les secteurs (S1, S2, S3 et S4)
	Minimum exigé (norme plancher)
Logement (à partir de 2 logements)	T1-T2 : 1 place par logement T3-T4-T5 et plus 2 places par logement L'espace ne peut avoir une superficie inférieure 5 m² au total
Hébergement	1 place par unité
Artisanat et commerce de détail	Jusqu'à 400 m² : 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc Au-delà de 400 m² : 1 place par tranche de 100 m² sans être inférieur à 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc
Restauration	Jusqu'à 400 m² : non réglementé Au-delà de 400 m² : 1 place par tranche de 100 m²
Commerce de gros	Selon les besoins estimés
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 400 m² : non réglementé Au-delà de 400 m² : 1 place par tranche de 100 m²
Hôtels	Selon les besoins estimés
Autre hébergements touristiques	Selon les besoins estimés
Cinéma	10 % de la capacité du parc de stationnement (si réalisation de places pour les voitures)
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place pour 100 m², sans être inférieur à au moins 1,5% de la surface de plancher et accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	15 % de l'effectif total des salariés
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers 1 place pour 8 à 12 élèves
Salles d'art et de spectacles	Selon les besoins estimés
Équipements sportifs	15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
Lieux de culte	Selon les besoins estimés
Autres équipements recevant du public	15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
Industrie	1 place par tranche de 200 m², accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
Entrepôt	1 place par tranche de 200 m², accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
Bureau	1 place pour 100 m², sans être inférieur à au moins 1,5% de la surface de plancher et accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins estimés
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Selon les besoins estimés
Exploitation agricole	Selon les besoins estimés
Exploitation forestière	Selon les besoins estimés

Travaux sur des constructions existantes

Les normes de stationnement pour les *constructions* nouvelles s'appliquent aussi dans le cas de travaux sur des *constructions existantes*.

En cas de *démolition* partielle puis de *construction* et/ou d'*extension*, la règle de stationnement s'applique à la *surface de plancher* supplémentaire générée par rapport à la *construction* initiale.

Toutefois, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée pour:

- Les *extensions* horizontales sans création de logement pour les *constructions* à sous-destination de logement. Dans le cas contraire, la règle pour les *constructions* nouvelles s'applique mais uniquement pour la *surface de plancher* générée par les *extensions*,
- Les *extensions* horizontales qui créent moins de 50 m² de *surface de plancher* pour les destinations de *construction* autre que le logement, dans la limite d'une seule *extension* d'une même *construction*, à compter de la date d'approbation du PLUi. Dans le cas contraire, la règle pour les *constructions* nouvelles s'applique mais uniquement pour la *surface de plancher* générée par les *extensions*,
- Les divisions de logements existants à la date d'approbation du PLUi,
- Les *extensions* verticales, les *rénovations*, les *restaurations*, les *réhabilitations*, les *reconstructions* à l'identique,
- Les changements de destination.

Dans le cas de travaux sur des *constructions existantes*, le nombre de places existantes de stationnement qui répond à une exigence équivalente à celle des *constructions* à édifier doit être maintenu, dans le respect de la règle de stationnement.

9. Équipements et réseaux

9.1. Gestion des eaux

9.1.1. Gestion des eaux pluviales

Définition des eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Les eaux de ruissellement sont les eaux pluviales qui s'écoulent à la surface des sols ou des bâtiments.

Sont assimilées à ces eaux pluviales celles provenant des eaux de lavage des *voies* publiques et privées, parkings de surface et des cours d'immeuble et d'arrosage des jardins.

Dans certains cas, les eaux pluviales et assimilées, en fonction de leur charge polluante, peuvent être considérées comme des eaux usées non domestiques.

Limitation des rejets pluviaux dans le réseau : règle générale

Dans le secteur 1 délimité sur la carte réglementaire 4.6 « Plan des périmètres de gestion des eaux pluviales », quel que soit l'état d'imperméabilisation, les eaux de ruissellement générées par toute nouvelle *construction*, tout nouvel aménagement ou toute *extension* générant une *emprise au sol* de 20 m² ou plus doivent être gérées sur le *terrain d'assiette* du projet, par infiltration, évapotranspiration et/ou réutilisation des eaux pluviales (selon la réglementation en vigueur), a minima **jusqu'à la pluie de retour 10 ans (lame d'eau de 44 mm en 4h, soit 44 L/m²), sans raccordement direct ou indirect au réseau public territorial.**

Cet objectif est atteint par la mise en place, prioritairement, de techniques de gestion des eaux pluviales à **ciel ouvert**, favorisant l'infiltration en surface, l'évapotranspiration, la réutilisation (selon la réglementation en vigueur), l'épuration (bassins végétalisés, jardins de pluie, espaces verts en creux, récupération d'eau de pluie sur les bâtiments, *toitures végétalisées*, etc.) et assurant des fonctions multiples (sport, parking, espace vert, promenade, ...) afin de garantir la pérennité de leur efficacité et favoriser la biodiversité et le rafraîchissement de la ville. Le mode de gestion à la source des eaux pluviales doit être étudié dès la conception, comme une composante à part entière du projet. Le cheminement gravitaire et à ciel ouvert des eaux pluviales doit être privilégié. **Les bassins de rétention enterrés et les pompes de relevages associées sont déconseillés pour la gestion des eaux pluviales** afin de mettre en œuvre des solutions présentant un intérêt pour la biodiversité, le paysage ou la gestion des épisodes caniculaires.

Limitation des rejets pluviaux dans le réseau : règle particulière pour les secteurs concernés par des aléas liés au mouvement de terrain et à la présence d'anciennes carrières

Dans les zones concernées par des risques liés à la présence d'anciennes carrières, repérées en secteur 2 sur la carte réglementaire 4.6 « Plan des périmètres de gestion des eaux pluviales », quelle que soit l'état d'imperméabilisation, les eaux de ruissellement générées par toute nouvelle *construction*, tout nouvel aménagement ou toute *extension* générant une *emprise au sol* de 20 m² ou plus doivent être gérées sur l'emprise du *terrain d'assiette* du projet :

- **Par évapotranspiration (*toitures végétalisées*, noues ou *espaces végétalisés* à fond étanche...),** jusqu'à une pluie correspondant à une lame d'eau de **10 mm en 24h**, soit 10 L/m².
- **Par régulation du débit résiduel des eaux pluviales générées par la pluie décennale.** Seul l'excédent de ruissellement pourra être raccordé après régulation. Le débit de fuite, généré à la parcelle, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal :
 - o 2 L/s/ha dans le cas d'un rejet dans un réseau unitaire,
 - o 10 L/s/ha dans le cas d'un rejet dans un réseau d'eaux pluviales, sauf dispositions locales particulières (notamment en raison d'insuffisance hydraulique locale, ou exutoire aval constitué d'un réseau unitaire).

Le cheminement gravitaire des eaux pluviales doit être privilégié. Les pompes de relevage sont fortement déconseillées pour assurer la vidange d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales.

Dérogação exceptionnelle pour le raccordement des eaux pluviales

Il peut être dérogé aux règles énoncées ci-avant, sur la base d'une étude spécifique et après avis favorable des autorités compétentes en matière d'assainissement et de gestion des **eaux pluviales urbaines**, si des

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025



difficultés ou impossibilités techniques détaillées le justifient (par exemple relatives à la perméabilité des sols, aux risques liés aux couches géologiques sous-jacentes, aux règles de protection des espaces urbains au titre de l'histoire, de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'archéologie).

Dans ce cas, toutes les solutions susceptibles de limiter les volumes collectés devront être mises en œuvre. De plus, en secteur 1, il sera demandé de conserver un objectif de gestion a minima d'une pluie correspondante à une lame d'eau de 10 mm en 24h, sans rejet au réseau et en privilégiant une gestion à ciel ouvert.

L'excédent de ruissellement pourra alors être raccordé et il devra être régulé. Sur l'ensemble du territoire de Grand Paris Seine Ouest, le débit de fuite, généré à la parcelle, ne doit pas excéder, pour une pluie de période de retour décennale :

- 2 L/s/ha dans le cas d'un rejet dans un réseau unitaire,
- 10 L/s/ha dans le cas d'un rejet dans un réseau d'eaux pluviales, sauf dispositions locales particulières (notamment en raison d'insuffisance hydraulique locale, ou exutoire aval constitué d'un réseau unitaire).

Le cheminement gravitaire des eaux pluviales doit être privilégié. Les pompes de relevage sont fortement déconseillées pour assurer la vidange d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales

9.1.2. Assainissement des eaux usées

Toute *construction* ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau et les règlements d'assainissement de Grand Paris Seine Ouest (selon le raccordement : GPSO, Conseil départemental des Hauts de Seine ou Hydreaulys) et conformément à la réglementation en vigueur. Cette disposition ne concerne pas les *constructions* et les installations sur le Domaine Public Fluvial.

Eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux usées ménagères (lessives, cuisines, salles de bain et les eaux vannes (urine et matière fécale).

Les rejets des *constructions* à destination et usage de commerce et activité de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que des autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire peuvent être considérés comme domestiques lorsque leurs caractéristiques sont similaires à celles des eaux usées domestiques.

La séparation des eaux usées et des eaux pluviales doit impérativement être effectuée à l'intérieur du *terrain*.

Lorsque le réseau public d'assainissement est de type séparatif, les eaux usées domestiques et les eaux pluviales, collectées séparément, sont évacuées par deux branchements distincts.

L'écoulement doit se faire librement, sans zone de stagnation, obstacle ou contre-pente.

Eaux usées non domestiques

Sont classés dans les eaux usées non domestiques tous les rejets liés à une utilisation de l'eau autre que domestique, correspondant aux catégories suivantes :

- Les *installations classées pour la protection de l'environnement*,
- Les activités industrielles non soumises à déclaration ou autorisation pour la protection de l'environnement,
- Certaines activités artisanales, notamment les garages et stations-services,
- Les eaux usées non domestiques assimilables à des eaux usées domestiques (sont classées dans les eaux usées assimilables domestiques, tous les rejets liés à des activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques, en application de l'article L.1331-7-1 du Code de la Santé Publique, à savoir principalement les activités tertiaires, de *restauration* et de laveries-pressings)

- Les activités générant des rejets d'eaux claires telles que les eaux de pompage de nappe, eaux d'exhaure, eaux de pompe à chaleur ou similaires. Leur rejet est cependant interdit dans les réseaux d'assainissement d'eaux usées et unitaires.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement collectif n'est pas obligatoire. Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées au réseau public, dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions d'admissibilité des eaux usées non domestiques précisément définies dans les règlements d'assainissement collectifs (territorial ou départemental ou raccordé sur le réseau d'Hydréaulys). Les établissements consommateurs d'eau à des fins autres que domestiques doivent être pourvus d'au moins 2 branchements distincts :

- Un branchement eaux usées domestiques,
- Un branchement eaux usées non domestiques. Les caractéristiques de ces branchements sont spécifiées dans les règlements d'assainissements collectifs.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des effluents dans le réseau public d'assainissement, certaines eaux usées non domestiques peuvent être amenées à subir une neutralisation ou un pré-traitement avant leur rejet dans les égouts publics. Les dispositions particulières relatives au pré-traitement figurent dans les règlements d'assainissements collectifs.

9.1.3. Eau potable

Toute *construction* requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

9.2. Desserte par les voies publiques ou privées

266

Remarque : l'OAP Mobilité et espaces publics s'applique également.

9.2.1. Voie de desserte

Pour être constructible ou aménageable, un *terrain* doit être accessible par une *voie* publique ou privée, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur *terrain(s)* contigu(s).

Le projet peut être refusé sur des *terrains* qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des *constructions* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces *voies* rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

En cas de *construction* de moins de trois logements, les sentes piétonnes et les escaliers sont considérés comme des dessertes suffisantes.

Les nouvelles *voies* en *impasse* desservant au moins deux *unités foncières* et d'au moins 50 mètres ou la prolongation d'une *voie* en *impasse* existante portant la longueur de la *voie* à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent opérer un demi-tour.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de *voies* privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

La non-conformité des *terrains* bâtis existants vis-à-vis des dispositions ci-dessus ne fait pas obstacle aux travaux de *rénovation*, de *restauration*, de *réhabilitation*, d'*extension* horizontale et verticale d'une ou plusieurs *constructions* existant sur le *terrain*.

9.2.2. Accès

Le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'*accès* soit établi sur la *voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des *voies* publiques ou pour celle des personnes utilisant

Accès de desserte en parcelles
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour chaque *unité foncière*, les possibilités d'accès à la voie publique sont limitées à un accès pour véhicules motorisés pour 30 mètres de *façade*.

Aucun nouvel accès aux véhicules motorisés n'est autorisé s'il débouche en zone N, à l'exception des secteurs Np, Ns et des STECAL.

La non-conformité des *terrains* bâtis existants vis-à-vis des dispositions ci-dessus ne fait pas obstacle aux travaux de *rénovation*, de *restauration*, de *réhabilitation*, d'*extension* horizontale et verticale d'une ou plusieurs *constructions existantes* sur le *terrain*.

9.3. Desserte par les réseaux

9.3.1. Réseaux de chaleur ou de froid

Sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, le raccordement aux réseaux classés de chaleur ou de froid est obligatoire dans le périmètre de développement prioritaire ou, à défaut, dans les périmètres de concession définis et annexés au dossier de PLUi, pour les *constructions* et installations suivantes :

- nouvelle *construction* excédant 150 m² de *SDP*,
- *extension* excédant 150 m² ou 30% de la *SDP* existante.

Cette disposition s'applique en cas d'installations industrielles ou d'installations de chauffage de locaux, de climatisation ou de production d'eau chaude excédant un *niveau* de puissance de 30 kilowatts.

9.3.2. Réseaux d'énergie et de communications électroniques

Pour toute *construction* nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le *terrain* jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les *façades*, dans les *clôtures* ou dans un regard sur le *terrain*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

A l'exception des *extensions* de *construction* ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaire, toute nouvelle *construction* doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

9.3.3. Locaux déchets

Pour toute *construction* nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le *terrain d'assiette* de la *construction*. Toutefois, en fonction du mode de collecte (exemple : collecte en points d'apport volontaire) ou si la configuration ne le permet pas et avec l'accord préalable du gestionnaire des déchets, cet aménagement ne sera pas exigé. Ces locaux présenteront une intégration paysagère satisfaisant aux règles relatives à l'aspect extérieur des *constructions*.

Cet aménagement doit être réalisé afin d'assurer sa parfaite insertion dans l'environnement immédiat et sa cohérence avec le projet. Cet espace doit être directement accessible depuis le domaine public.

Pour toutes les *constructions* desservies par une *voie* en *impasse*, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'*emprise publique* et être conçu afin de s'insérer parfaitement dans son environnement.

Les espaces destinés à la présentation des déchets en attente de collecte doivent assurer une capacité de stockage adaptée aux *constructions*, et doivent répondre aux conditions prescrites par le règlement du service public de collecte des déchets ménagers et assimilés de GPSO.

9.4. Emplacements réservés (voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général)

En application de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, le PLUi délimite des *emplacements réservés* en vue de la réalisation de *voies* et ouvrages publics et d'installations d'intérêt général.

Les *emplacements réservés* sont identifiés et délimités sur le **document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers**. La liste des *emplacements réservés* est jointe en *annexe* du règlement et figure sur les documents graphiques. Elle précise les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

9.5. Servitudes de localisation

En application de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, le PLUi institue des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des *voies* et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général à créer ou à modifier, en délimitant les *terrains* qui peuvent être concernés par ces équipements.

Ces servitudes sont délimitées sur le **document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers**.

9.6. Voies, sentes ou chemins à préserver

En application de l'article L 151-38, le PLUi identifie des *voies*, sentes ou chemins à conserver.

L'intégrité des *voies*, sentes et chemins identifiés sur le **document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers**, doit être maintenue, restaurée ou améliorée (largeur, qualité du sol et des revêtements, plantations).

10. Cahiers réglementaires détaillés

10.1.Cahier des patrimoines

Cf. Cahiers détaillés par commune.

4.3.a - Boulogne-Billancourt

4.3.b - Chaville

4.3.c - Issy-les-Moulineaux

4.3.d - Marnes-la-Coquette

4.3.e - Meudon

4.3.f - Sèvres

4.3.g - Vanves

4.3.h – Ville-d’Avray

10.2.Cahier des *emplacements réservés*

10.2.1. Programmes de logements

Cf. Cahier détaillé. Pièce 4.2.a

10.2.2. Espaces verts et continuités écologiques

Cf. Cahier détaillé. Pièce 4.2.a

10.2.3. Voies, ouvrages publics, installations d'intérêts général

Cf. Cahier détaillé. Pièce 4.2.a

10.3.Cahier des servitudes de localisation

Cf. Cahier détaillé. Pièce 4.2.a

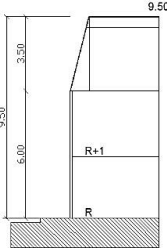
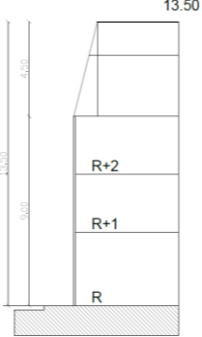
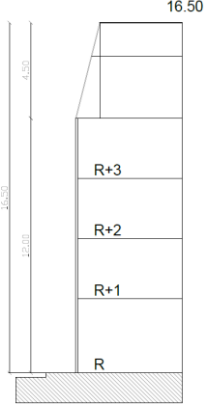
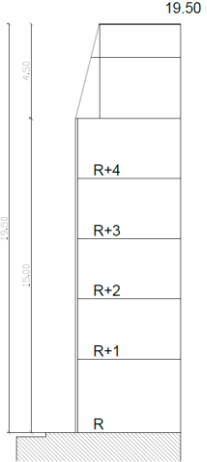
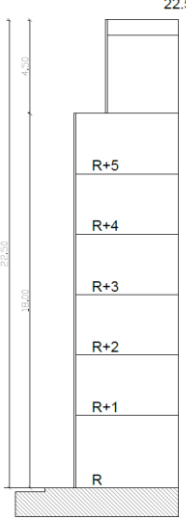
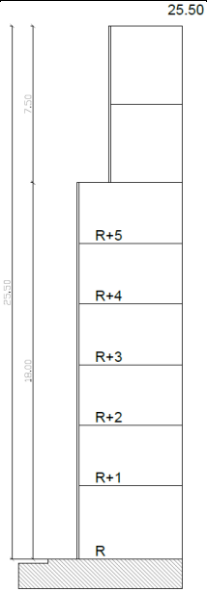
271

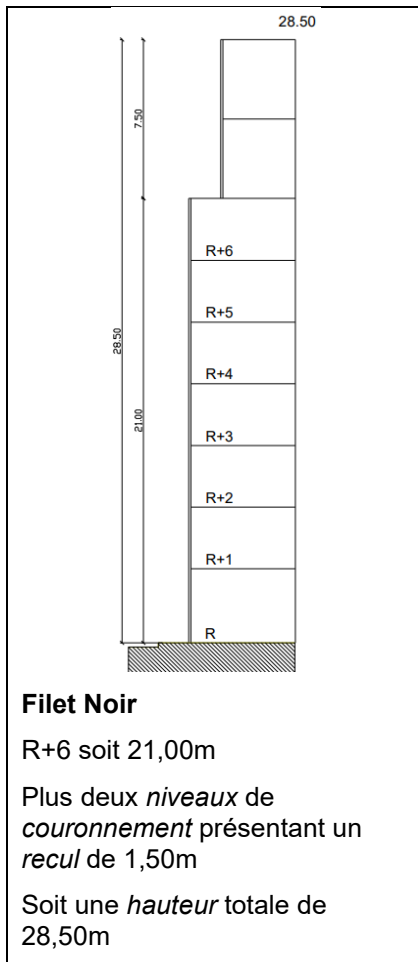
10.4.Cahier des espaces écologiques et/ou paysagers protégés

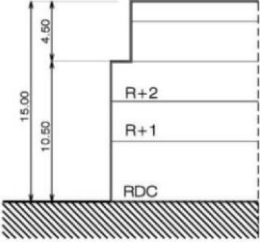
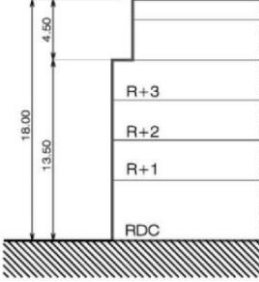
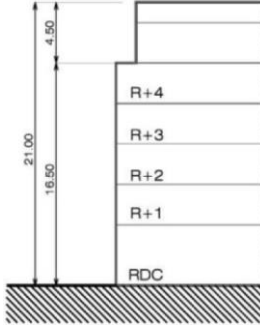
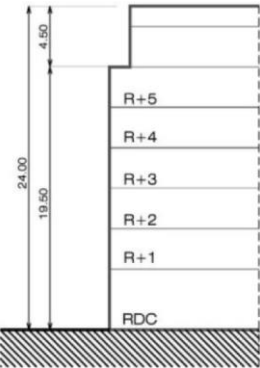
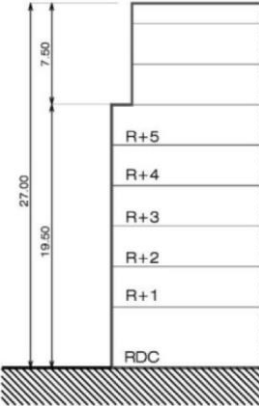
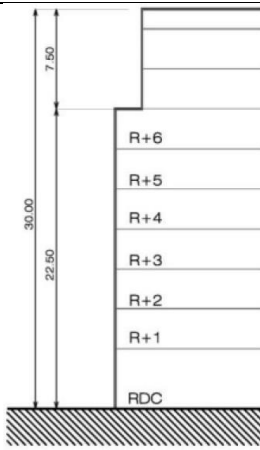
Cf. Cahier détaillé. Pièce 4.2.b

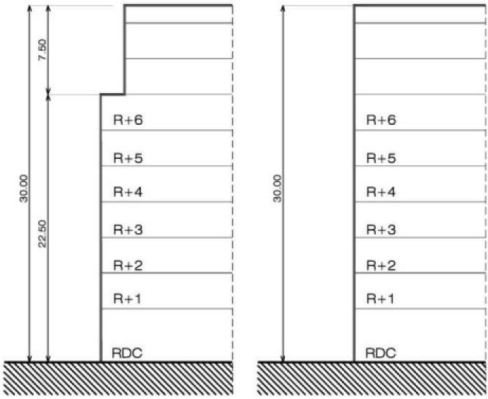
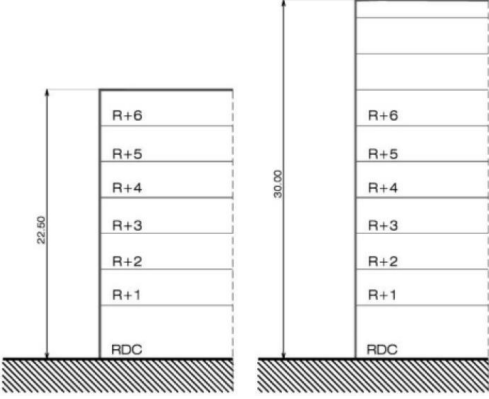
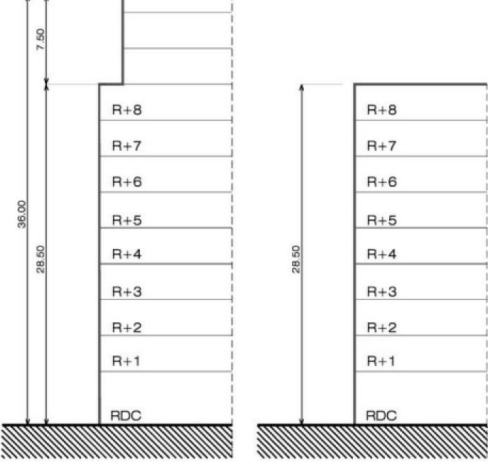
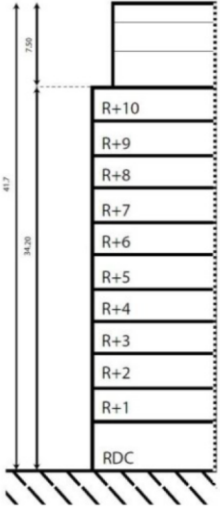
10.5.Cahier des gabarits-enveloppes

10.5.1. Gabarits enveloppes définis par les filets de hauteur

 Filet Rose R+1 soit 6,00m Plus un <i>niveau de couronnement</i> présentant une pente de 4 pour 1 et une <i>hauteur</i> de 3,50m Soit une <i>hauteur</i> totale de 9,50m	 Filet Jaune R+1 soit 9,00m Plus un <i>niveau de couronnement</i> présentant une pente de 4 pour 1 et une <i>hauteur</i> de 4,50m Soit une <i>hauteur</i> totale de 13,50m	 Filet Orange R+3 soit 12,00m Plus un <i>niveau de couronnement</i> présentant une pente de 4 pour 1 et une <i>hauteur</i> de 4,50m Soit une <i>hauteur</i> totale de 16,50m
 Filet Bleu R+4 soit 15,00m Plus un <i>niveau de couronnement</i> présentant une pente de 4 pour 1 et une <i>hauteur</i> de 4,50m Soit une <i>hauteur</i> totale de 19,50m	 Filet Violet R+5 soit 18,00m Plus un <i>niveau de couronnement</i> présentant un <i>recul</i> de 1,50m Soit une <i>hauteur</i> totale de 22,50m	 Filet Rouge R+5 soit 18,00m Plus deux <i>niveaux de couronnement</i> présentant un <i>recul</i> de 1,50m Soit une <i>hauteur</i> totale de 25,50m



		
Filet Jaune Pointillé Cas général R+2 soit 10,5m (HF) Plus un <i>niveau</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5m et une <i>hauteur</i> de 4,5m (HC) Soit une <i>hauteur</i> totale de 15m (HT)	Filet Orange Pointillé Cas général R+3 soit 13,5m (HF) Plus un <i>niveau</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5m et une <i>hauteur</i> de 4,5m (HC) Soit une <i>hauteur</i> totale de 18m (HT)	Filet Bleu Pointillé Cas général R+4 soit 16,5m (HF) Plus un <i>niveau</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5m et une <i>hauteur</i> de 4,5m (HC) Soit une <i>hauteur</i> totale de 21m (HT)
		
Filet Violet Pointillé Cas général R+5 soit 19,5m (HF) Plus un <i>niveau</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5m et une <i>hauteur</i> de 4,5m (HC) Soit une <i>hauteur</i> totale de 24m (HT)	Filet Rouge Pointillé Cas général R+5 soit 19,5m (HF) Plus deux <i>niveaux</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5m et une <i>hauteur</i> de 7,5m (HC) Soit une <i>hauteur</i> totale de 27m (HT)	Filet Noir Pointillé R+6 soit 22,5m (HF) Plus deux <i>niveaux</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 2m et une <i>hauteur</i> de 7,5m (HC) Soit une <i>hauteur</i> totale de 30m (HT)

	
Filet Noir Pointillé Cas général U1-A-2 et U4-D-4 R+6 soit 22,5m (HF) Plus deux <i>niveaux</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 2m et une <i>hauteur</i> de 7,5m (HC) Soit une <i>hauteur</i> totale de 30m (HT) Les <i>couronnements</i> édifiés en continuité avec la <i>façade</i> sont autorisés dans la limite de la <i>hauteur</i> totale (HT) et de 20% du linéaires de <i>façade</i>.	Filet Noir Pointillé Cas général U4-D-4 R+6 soit 22,5m (HF) Plus deux <i>niveaux</i> sur une <i>hauteur</i> limitée à 30% de l'<i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> et à une <i>hauteur</i> de 7,5m (HC) Soit une <i>hauteur</i> totale de 30m (HT)
	
Filet Brun Pointillé Cas général R+8 soit 28,5m (HF) Plus deux <i>niveaux</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 2m et une <i>hauteur</i> de 7,5m (HC) Soit une <i>hauteur</i> totale de 36m (HT) Le <i>couronnement</i> ne doit pas excéder 70% du linéaire de la <i>façade</i>, les 30% restants devant se situer à R+8, soit 28,5m (HV) sans <i>couronnement</i> possible soit une <i>hauteur</i> totale de 28,5m (HT)	Filet Vert Pointillé Cas général pour U4-D-4 R+10 soit 34,2m (HF) plus deux <i>niveaux</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 2m et une <i>hauteur</i> de 7,5m (HC) Soit une <i>hauteur</i> totale de 41,7m (HT)

10.6.Cahier des plans-masses

Cf. Document détaillé. Pièce n°4.1.a.

10.7.Cahier des références aux voiries

Issy-les-Moulineaux

Nom de voie	Emplacement réservé pour voirie ou Marge de recul	Règle d'implantation des constructions
Place du 11 NOVEMBRE 1918		Voir rues de la place
Place du 19 MARS 1962		À l'alignement
Place du 8 MAI 1945		Voir rues de la place
Rue de l'ABBE- DERRY		Côté impair : - De Vanves à la rue Georges Marcel Burgun : à l'alignement - De la rue Georges Marcel Burgun à la rue Jules Guesde : en retrait de 4M Côté pair : - De Vanves au N°6 inclus : à l'alignement ou en retrait de 1M min - Du n°8 à la rue Jules Guesde : en retrait de 4M min.
Rue de l'ABBE-GREGOIRE		À l'alignement
Rue des ACACIAS		À l'alignement
Chemin d'ACCES A LA GARE		À l'alignement ou en retrait de 1M min.
Rue ADOLPHE-CHERIOUX		À l'alignement
Place d'ALEMBERT		À l'alignement
Rue d'ALEMBERT		À l'alignement
Mail ALFRED-BOUCHER		À l'alignement
Rue ANATOLE-FRANCE		À l'alignement
Cours de l'ANCIENNE BOULANGERIE	Oui	À l'alignement
Rue ANDRE-CHENIER		À l'alignement sauf côté pair du n°4 bis au N°16 inclus : à l'alignement ou en retrait de 2M
Rue ANTOINE-COURBARIEN		À l'alignement ou en retrait de 2M
Rue ARISTIDE-BRIAND	Oui, 20M	Côté impair : - De la place Jules Gévelot au N°27 inclus : à l'alignement - Du N°29 à la place Léon Blum (Résidence Briand) : à l'alignement ou en retrait de 3M min. Côté pair : - De la rue Jean-Pierre Timbaud à la rue Paul Bert : à l'alignement ou en retrait de 2M min. - De la rue Paul Bert à la place Léon Blum : à l'alignement. Mails piétons de la Résidence Briand : à l'alignement ou en retrait de 2M min.
Rue d'ARMENIE		À l'alignement ou en retrait de 1,5M min.
Place de l'ARSENAL		À l'alignement
Sentier de l'ASILE	Oui	Côté impair : à l'alignement ou en retrait de 2M Côté pair : en retrait de 4M min
Rue AUGUSTE-GERVAIS	Oui	À l'alignement
Place du BACHAGA-BOUALAM		Voir rues de la place
Rue BARA	Oui, 20M	À l'alignement
Rue BARBES		En retrait de 4M
Avenue du BAS-MEUDON		Côté impair : - Du boulevard des Iles au N°57 inclus : à l'alignement. - Du N°59 à l'allée Sainte-Eudoxie : en retrait de 2,5M - De l'allée Sainte-Eudoxie à la place Saint-Germain : à l'alignement ou en retrait de 3,5M Côté pair : - Du boulevard des Iles au N°50 inclus : à l'alignement.

Nom de voie	Emplacement réservé pour voirie ou Marge de recul	Règle d'implantation des constructions
		- Du N°52 à l'allée Sainte-Eudoxie : en <i>retrait</i> de 4M - De l'allée Sainte-Eudoxie à la place Saint-Germain : à l'<i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 3,5M
Quai de la BATAILLE-DE-STALINGRAD	Oui	De la rue Rouget-de-Lisle au boulevard Garibaldi : à l' <i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 1M min. Du boulevard Garibaldi à la rue Eugène Atget : Voir rue Camille Desmoulins De la rue Eugène Atget au chemin de Bretagne : en <i>retrait</i> de 5M Du Chemin de Bretagne jusqu'à Meudon : à l' <i>alignement</i>
Rue du BATEAU-LAVOIR		À l' <i>alignement</i>
Impasse BAUDIN		En <i>retrait</i> de 2M
Rue BAUDIN		Côté impair : - De la rue du Moulin de Pierre au N°9 inclus : à l'<i>alignement</i>. - Du N°11 à l'avenue du Général de Gaulle : à l'<i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 3M Côté pair : - De la rue du Moulin de Pierre au N°16 inclus : à l'<i>alignement</i> - Du N°16 bis à l'avenue du Général de Gaulle : à l'<i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 3M
Esplanade du BELVEDERE		À l' <i>alignement</i>
Rue BENOIT-MALON		Côté impair : - De la rue Tolstoï au N°37 inclus : en <i>retrait</i> de 2M - Du N°39 à la rue Ferdinand Buisson : en <i>Retrait</i> de 4M Côté pair : en <i>retrait</i> de 2M min
Chemin de la BERTELOTTE		À l' <i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 1M min.
Allée de BILLANCOURT		À l' <i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 4M
Rue de la BISCUITERIE		À l' <i>alignement</i>
Sentier du BOIS VERT		À 2M de l'axe min.
Place BONAVENTURE-LECA		À l' <i>alignement</i>
Avenue BOURGAIN	Oui, 20M	À l' <i>alignement</i>
Allée de la BRASSERIE		En <i>retrait</i> de 4,5M
Chemin de BRETAGNE	Oui	À l' <i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 1M min.
Sentier du BUVIER		En <i>retrait</i> de 4M min.
Rue CAMILLE-DESMOULINS	Oui	De la rue Bara aux <i>voies</i> ferrées au boulevard Garibaldi : à l' <i>alignement</i> Des <i>voies</i> ferrées au boulevard Garibaldi : à l' <i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 1M min. Du boulevard Garibaldi à la rue Eugène Atget : en <i>retrait</i> de 5M
Rue du CAPITAINE-FERBER		À l' <i>alignement</i>
Allée des CARRIERES		Côté impair : en <i>retrait</i> de 2M Côté pair : en <i>retrait</i> de 3M
Villa des CERISIERS		Côté impair : à 4,5M de l'axe Côté pair : à 3M de l'axe
Place CHABANNE		À l' <i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 3M min.
Rue de CHAMP-CHARDON		À l' <i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 2M min.
Allée de la CHAPELLE-SAINT-SAUVEUR		À l' <i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 2M
Rue CHARLOT		À l' <i>alignement</i> ou en <i>retrait</i>
Promenade des CHARTREUX		À l' <i>alignement</i>
Sentier du CHEMIN-de-FER		À 10M de l'axe (l'axe est la limite communale)
Rue du CHEMIN-VERT		En <i>retrait</i> de 4M
Rue du CHEVALIER-DE-LA BARRE		En <i>retrait</i> de 4M
Villa CHEVREUSE		En <i>retrait</i> de 3M
Allée des CITEAUX		En <i>retrait</i> de 3M

Accusé de réception en préfecture
 092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
 Date de télétransmission : 08/07/2025
 Date de réception préfecture : 08/07/2025

Nom de voie	Emplacement réservé pour voirie ou Marge de recul	Règle d'implantation des constructions
Rue CLAUDE-BERNARD		En retrait de 4M
Rue CLAUDE-MATRAT		À l'alignement
Impasse CLOQUET		À 18M de la façade de l'église Saint- Etienne
Allée du CLOS		À l'alignement
Rue du CLOS-GIRARD		À l'alignement
Rue du CLOS-MEUNIER		À l'alignement
Rue CLOTILDE		À 5M de l'axe
Rue du COLONEL-PIERRE-AVIA		En retrait de 5M
Place des COMBATTANTS D'INDOCHINE		Voir rues de la place
Escalier COMMUNAL		Côté ouest : à l'alignement. Côté est : en retrait de 5M.
Promenade CONSTANT-PAPE		En retrait de 5M
Parvis CORENTIN-CELTON		À l'alignement
Rue COURTELINE		À l'alignement ou en retrait de 1M min.
Rue des COUTANCES		À l'alignement
Allée des COUTURES		En retrait de 3M
Rue DANTON		À l'alignement
Rue de la DEFENSE		À l'alignement
Rue DELAHAYE		Côté impair : en retrait de 3M. Côté pair : à l'alignement.
Rue DIDEROT	Oui, 15M	À l'alignement
Rue du DOCTEUR-LOMBARD		À l'alignement
Rue du DOCTEUR-VUILLIEME		À l'alignement
Rue du DOCTEUR-ZAMENHOF	Oui, 12M	En retrait de 2M
Place des DROITS-DE-L'ENFANT		À l'alignement
Allée des ECOLES		À 5M de l'axe
Rue EDOUARD-BRANLY		À l'alignement
Rue EDOUARD-NAUD		À l'alignement
Rue EDOUARD-NIEUPORT		À l'alignement
Rue de l'EGALITE		À l'alignement ou en retrait de 2M
Place de l'EGLISE		Voir rues de la place
Rue ELIANE-JEANNIN-GARREAU		À l'alignement ou en retrait de 2M
Rue EMILE-DUPLOYE		En retrait de 2,5M
Rue EMILE-ZOLA		Côté impair : à l'alignement. Côté pair : à l'alignement ou en retrait de 2M
Petit sentier des EPINETTES		À l'alignement
Sentier des EPINETTES		En retrait de 2M
Rue d'EREVAN		Côté impair : à l'alignement ou en retrait de 3M. Côté pair : en retrait de 1,5M.
Rue ERNEST-RENAN		À l'alignement
Rue d'ESTIENNE-D'ORVES		À l'alignement
Place d'ETCHMIADZINE		À l'alignement ou en retrait de 3M
Rue ETIENNE-DOLET		À l'alignement ou en retrait de 4M
Sentier des ETROITES		À l'alignement ou en retrait de 2M
Rue EUGENE-ATGET	Oui	Du quai de la Bataille de Stalingrad à la rue de la Galiote : en retrait de 2M. De la rue de la Galiote au boulevard Garibaldi : à l'alignement.

Nom de voie	Emplacement réservé pour voirie ou Marge de recul	Règle d'implantation des constructions
Rue EUGENE-BAUDOUIN		À l'alignement
Mail FELIX-AMIOT		À l'alignement
Rue FERDINAND -BUISSON		En retrait de 4M
Allée de la FERME		En retrait de 3M
Allée de FLEURY		À 2M ou à 6M de l'axe
Allée de FLORE		A 4M de l'axe
Esplanade du FONCET		N°1 et N°3 en retrait de 3,5M. Sinon voir rues de la place
Allée de la FONTAINE		En retrait de 3M
Place de la FONTAINE		Voir rues de la place
Rue du FORT	Oui	De la rue Gabriel-Péri à l'avenue de la Paix : en retrait de 4M. De l'avenue de la Paix jusqu'au Fort : à l'alignement ou en retrait de 1M min.
Rue FOUCHER-LEPELLETIER		En retrait de 4M
Villa FRANCISCO-FERRER		À l'alignement ou en retrait de 3M
Rue de la FRATERNITE		En retrait de 3M
Boulevard des FRERES-VOISIN		À l'alignement
Impasse FRERET		À 5M de l'axe
Rue GABRIEL-PERI		À l'alignement ou en retrait de 2M
Rue de la GALERIE		En retrait de 2,5M
Rue de la GALIOTE	Oui	À l'alignement
Boulevard GALLIENI	Oui	À l'alignement
Boulevard GAMBETTA	Oui	À l'alignement
Rue de la GARE		À l'alignement
Boulevard GARIBALDI		À l'alignement ou en retrait de 1M min.
Rue GASTON-et-RENE-CAUDRON		À l'alignement
Avenue du GENERAL-de-GAULLE		En retrait de 4M
Rue du GENERAL-GUICHARD		À l'alignement ou en retrait de 1M min.
Rue du GENERAL-LECLERC	Oui	À l'alignement, sauf côté pair de la rue Victor Hugo à la rue Horace Vernet : à l'alignement ou en retrait de 1M min.
Rue GEORGES-MARCEL-BURGUN		À l'alignement
Rue GEORGES-MARIE		À l'alignement
Rue de la GLACIERE		À 5M de l'axe
Rue du GOUVERNEUR-GENERAL- EBOUE	Oui, 20M	À l'alignement, sauf côté pair de la rue Horace Vernet au n°30 inclus : en retrait de 5M
Allée de GRENELLE		À 10 M de l'axe
Place GROUPE MANOUCHIAN		Voir rues de la place
Rond-point GUIMARD		À 10 M de l'axe
Esplanade GURO		Côté ouest : à l'alignement Côté est : en retrait de 7,5M
Allée GUSTAVE-EIFFEL	-	De la Rue Rouget-de-Lisle à la rue Michel Jazy : à 10 M de l'axe De la rue Michel Jazy au boulevard Garibaldi : à l'alignement
Rue GUYNEMER	Oui	Côté impair : - De la rue Louis Armand à la rue Jeanne d'Arc : à l'alignement. - De la rue Jeanne d'Arc au rond-point Victor Hugo : à l'alignement ou en retrait de 2M. Côté pair : - De la rue Louis Armand à la rue Jeanne- d'Arc : en retrait de 5M - De la rue Jeanne- d'Arc au n°40 inclus (voie traversante) : en retrait de 5M (lorsque la largeur de la rue Guynemer est inférieure ou égale à 20 M la marge de reculement est de 5 M ; et de 4 M lorsque la largeur de la voie est supérieure à 20 M)

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

Nom de voie	Emplacement réservé pour voirie ou Marge de recul	Règle d'implantation des constructions
		20 M sauf aux abords du rond-point Victor-Hugo) Du n° 42 inclus (voie traversante) au numéro 76 : en <i>retrait</i> de 4M et du n°76 au rond-point Victor Hugo : à l'<i>alignement</i>
Allée du HAMEAU-NORMAND		En <i>retrait</i> de 6M
Villa HAUSSMANN	Oui	En <i>retrait</i> de 3M
Cité des HAYDAMILLES		En <i>retrait</i> de 4M
Rue HENRI FARMAN		En <i>retrait</i> de 6M
Allée HENRI-MATISSE		À 10M de l'axe
Rue HENRI-MAYER		À l' <i>alignement</i>
Rue HENRI -TARIEL		À l' <i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 4M
Allée HOCHÉ		À 5M de l'axe
Rue HOCHÉ		De la rue Horace Vernet à la rue Diderot : à l' <i>alignement</i> . De la rue Diderot au boulevard Gallieni : à l' <i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 2M
Rue HONORE-FRAGONARD		À 10M de l'axe
Rue HORACE-VERNET	Oui	Côté impair : - Du boulevard des Frères Voisin à la rue du Gouverneur-Général- Eboué : en <i>retrait</i> de 5M - De la rue du Gouverneur-Général-Eboué à l'avenue de la République : à l'<i>alignement</i> - De l'avenue de la République à la rue du Général-Leclerc : à l'<i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 1M min. Côté pair : - Du boulevard des Frères Voisin à la rue du Gouverneur-Général- Eboué : en <i>retrait</i> de 5M - De la rue du Gouverneur-Général-Eboué à la Rue du Général-Leclerc : à l'<i>alignement</i>
Boulevard des ILES		À l' <i>alignement</i>
Passage de l'INDUSTRIE		À l' <i>alignement</i>
Mail de l'ISLETTE		À l' <i>alignement</i>
Allée d'ISSY		De la promenade Robinson à l'avenue du Bas-Meudon : à 6M de l'axe. De l'avenue du Bas-Meudon au petit bras de Seine : à 5M de l'axe
Place JACQUES-MADAULE		À l' <i>alignement</i>
Rue JACQUES-HENRI-LARTIGUE	Oui	À l' <i>alignement</i>
Promenade des JARDINIERS-de-l'ILE		En <i>retrait</i> de 4M
Avenue JEAN-BOUIN		Côté impair : - À l'<i>alignement</i>. - Le pan coupé n'est pas obligatoire à l'angle avec la rue du Gouverneur Général Eboué. Côté pair : - De la rue du Gouverneur-Général-Eboué au coude de la rue : en <i>retrait</i> de 10M. - Du coude de la rue à la rue du Capitaine Ferber : en <i>retrait</i> de 3M
Passage JEAN-GEORGET		À 4M de l'axe

Nom de voie	Emplacement réservé pour voirie ou Marge de recul	Règle d'implantation des constructions
Avenue JEAN-JAURES		Côté impair : - De la rue du Général Leclerc à la rue Prudent Jassédé : à l'<i>alignement</i> - De la rue Prudent Jassédé à la rue Minard à l'<i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 4M Côté pair : - De la rue du Général Leclerc à la rue Etienne Dolet : à l'<i>alignement</i>. - De la rue Etienne Dolet à la place de l'Eglise : à l'<i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 4M
Avenue JEAN-MONNET		À l' <i>alignement</i>
Allée JEAN-NICOT		En <i>retrait</i> de 3M
Rue JEAN-BAPTISTE-POTIN		De Vanves à la rue Jules Guesde : à l'<i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 3M De la rue Jules Guesde à l'avenue du Général-de-Gaulle : à l'<i>alignement</i>
Rue JEAN-JACQUES-ROUSSEAU		Côté impair : - Du boulevard Garibaldi au coude de la rue : à l'<i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 1M min. - Du coude de la rue à la place Jules Gévelot : à l'<i>alignement</i>. Côté pair : à l'<i>alignement</i>.
Villa JEAN-JACQUES-ROUSSEAU		À l' <i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 3M
Rue JEANNE-D'ARC	Oui, 20M	À l' <i>alignement</i>
Rue JEAN-PIERRE-TIMBAUD		À l' <i>alignement</i>
Rue JOSEPH-FRANTZ		À l' <i>alignement</i>
Rue JULES-FERRY		À l' <i>alignement</i>
Place JULES-GEVELOT		À l' <i>alignement</i>
Rue JULES-GUESDE	Oui, 15M	Côté impair : - De la place de l'Eglise à l'avenue du Général de Gaulle : à l'<i>alignement</i>. - De l'avenue du général-de-Gaulle à la rue Jean-Baptiste-Potin : en <i>retrait</i> de 4M. Côté pair : à l'<i>alignement</i>.
Rue JULES-EDOUARD VOISEMBERT		À l' <i>alignement</i>
Rue KLEBER		De la rue du gouverneur général Eboué à l'avenue de la République : à l'<i>alignement</i>. De l'avenue de la République à la rue du général Leclerc : à l'<i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 4M
Villa KLEBER		À 3M de l'axe
Place LAFAYETTE	Oui	Voir rues de la place
Rue LAMARTINE		À 3M de l'axe
Rue LASSERRE		Côté impair : à l'<i>alignement</i>. Côté pair : - De la place du 8 mai 1945 à la rue Maximilien Robespierre : en <i>retrait</i> de 4M. - De la rue Maximilien Robespierre à la rue Pierre Brossolette : à l'<i>alignement</i>.
Rue LAZARE-CARNOT		En <i>retrait</i> de 1,5M
Place LEON-BLUM		À l' <i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 1M min.
Square LEON-ZACK		Voir rues de la place
Rue de la LIBERTE		Côté impair : à l'<i>alignement</i>. Côté pair : - De la rue Pierre Brossolette au N°4 inclus : à l'<i>alignement</i>. - Du N°6 au sentier de la Montézy : en <i>retrait</i> de 4M.
Sentier des LOGES		À l' <i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 2M min.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

Nom de voie	Emplacement réservé pour voirie ou Marge de recul	Règle d'implantation des constructions
Rue LOUIS-ARMAND		À l'alignement
Square LOUIS-BLERIOT		À l'alignement
Allée LOUIS-BONNIER		À l'alignement
Allée LUCIE AUBRAC		À l'alignement ou en retrait de 1M min.
Parvis des LUMIERES		Côté ouest : en retrait de 3M. Côté est : à l'alignement.
Villa du LYCEE		À 3M de l'axe
Rue MADAME		À 4M de l'axe
Rue MADELEINE-MOREAU		En retrait de 4M
Rue MADEMOISELLE		À 4M de l'axe
Esplanade de la MANUFACTURE		À l'alignement
Allée des MARAICHERS		Côté ouest : à l'alignement ou en retrait de 3M. Côté est : en retrait de 3M.
Rue MARCEAU		Du boulevard des frères-Voisin à la rue du Gouverneur-Général-Eboué : en retrait de 5M. De la rue du Gouverneur-Général-Eboué à la rue Hoche : à l'alignement.
Square MARCEL-FOURNIER		À l'alignement ou en retrait de 1M
Rue MARCEL-MIQUEL		À l'alignement
Rue MARCEL-SEMBAT		En retrait de 4M
Rue MARCELIN-BERTHELOT		À l'alignement ou en retrait de 4M
Sentier des MARCETTES		Dans les bandes de 20M comptées depuis les alignements des rues Pierre-Curie et Pierre-Brossolette : à l'alignement. En retrait de 4M au-delà.
Place du MARECHAL-de-LATTRE-de-TASSIGNY		Voir rues de la place
Place du MARECHAL de ROCHAMBEAU		À l'alignement ou en retrait de 1M min.
Place du MARECHAL-JUIN		À l'alignement
Villa MARGUERITE		À l'alignement
Rue MARIE-CAROLINE-VASSAL		À l'alignement
Rue MARIUS-BRETON		En retrait de 3M
Rue de la MARTELLE		À 3M de l'axe min.
Rue MAURICE-BERTEAUX		À l'alignement
Rue MAURICE-CHAMPEAU		Côté impair : à l'alignement. Côté pair : en retrait de 2M
Rue MAURICE-HARTMANN		À l'alignement
Rue MAURICE-MALLET		À l'alignement
Allée MAXIMILIEN-LUCE		Côté impair : en retrait de 2,5M. Côté pair : à l'alignement.
Rue MAXIMILIEN-ROBESPIERRE		En retrait de 4M
Rue de MEUDON		De la rue Jean-Pierre-Timbaud à la rue du Viaduc : à l'alignement. De la rue du Viaduc à l'avenue de Verdun : en retrait de 3M.
Rue MICHEL DE L'HOSPITAL		À l'alignement ou en retrait de 2M
Rue MICHEL-JAZY		Côté impair : à l'alignement ou en retrait de 4M. Côté pair : à l'alignement.
Rue MICHELET		À l'alignement
Rue MINARD		À l'alignement ou en retrait de 2M min.
Sentier de la MONTEZY		En retrait de 4M min.
Chemin des MONTQUARTIERS		À l'alignement ou en retrait de 2M min.
Chemin du MOULIN		En retrait de 4M

Nom de voie	Emplacement réservé pour voirie ou Marge de recul	Règle d'implantation des constructions
Rue du MOULIN-de-PIERRE		À l' <i>alignement</i> , sauf côté impair de la villa Chevreuse à la villa Francisco-Ferrer : en <i>retrait</i> de 4M
Allée des MOULINEAUX		De l'avenue du Bas-Meudon à la rue Pierre-Poli : à 5M de l'axe De la rue Pierre- Poli au petit bras de Seine, côté est : à l' <i>alignement</i> , côté ouest : en <i>retrait</i> de 4M
Rue des NATIONS-UNIES		Côté impair : à l' <i>alignement</i> . Côté pair : en <i>retrait</i> de 6M
Passage NICOLAS-STENON	Oui	À l' <i>alignement</i>
Impasse NOUVELLE		En <i>retrait</i> de 3M
Rue NOUVELLE		À 5M de l'axe
Rue d'ORADOUR-SUR-GLANE		À l' <i>alignement</i>
Avenue de la PAIX		En <i>retrait</i> de 4M, Sauf côté pair du collège de la Paix au n°124 inclus : en <i>retrait</i> de 3M
Villa de la PAIX		En <i>retrait</i> de 4M
Allée du PANORAMA		Côté impair : à l' <i>alignement</i> . Côté pair : en <i>retrait</i> de 4M
Villa du PARC		En <i>retrait</i> de 3M
Passerelle du PARC DE L'EUROPE		À l' <i>alignement</i>
Rue PARMENTIER		En <i>retrait</i> de 4M
Rue du PASSEUR-de-BOULOGNE	Oui	En <i>retrait</i> de 2M sauf côté impair du boulevard Garibaldi à la rue Eugène Atget : à l' <i>alignement</i>
Avenue PASTEUR	Oui	À l' <i>alignement</i>
Rue de la PASTORALE D'ISSY		À 10M de l'axe
Rue PAUL-BERT		À l' <i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 2M min
Rue PAUL-BESNARD		À l' <i>alignement</i>
Place PAUL-VAILLANT-COUTURIER		À l' <i>alignement</i>
Sentier des PENSARDS		Dans les <i>bandes</i> de 20M comptées depuis les <i>alignements</i> de l'avenue du Général de Gaulle et de la rue Jean-Baptiste Potin : à l' <i>alignement</i> . En <i>retrait</i> de 4M au-delà
Rue du PERE-NATTER		En <i>retrait</i> de 2M
Sentier du PETIT-BUVIER		En <i>retrait</i> de 2M
Allée des PETITS-MENAGES		À l' <i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 2M
Rue des PEUPLIERS		À l' <i>alignement</i>
Rue PIERRE-BROSSOLETTE		En <i>retrait</i> de 4M, sauf côté impair de l'impasse Wagner à la rue Gabriel-Péri : à l' <i>alignement</i>
Rue PIERRE-CURIE		En <i>retrait</i> de 4M, sauf côté impair de l'impasse Wagner au n° 17 inclus : en <i>retrait</i> de 2M
Rue PIERRE-POLI	Oui	Côté impair : - Du boulevard des Îles à l'allée Sainte-Eudoxie : à l'<i>alignement</i>. - De l'allée Saint-Eudoxie à la place Saint-Germain : en <i>retrait</i> de 4M. Côté pair : - Du boulevard des Îles au N°50 inclus : à l'<i>alignement</i>. - Du n°52 à l'allée Sainte-Eudoxie : en <i>retrait</i> de 4M. - De l'allée Sainte-Eudoxie à la place Saint-Germain : en <i>retrait</i> de 2M
Rue PIERRE-ANTOINE BERRYER		À l' <i>alignement</i>
Allée de la PLANTE MARANDE		A l' <i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 1M minimum
Rue du PONCEAU	Oui	En <i>retrait</i> de 3M
Allée des PONTS		Côté impair : à l' <i>alignement</i> . Côté pair : en <i>retrait</i> de 2M
Place du PRESIDENT-KENNEDY		N°1 : à l' <i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 4M. Sinon voir rues de la place
Rond-point du PRESIDENT-ROBERT- SCHUMAN		Voir rues de la place

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025



Nom de voie	Emplacement réservé pour voirie ou Marge de recul	Règle d'implantation des constructions
Quai du PRESIDENT-ROOSEVELT	Oui	À l' <i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 1M min.
Avenue du PROFESSEUR-CALMETTE		En <i>retrait</i> de 4M
Rue PRUDENT-JASSEDE		Côté impair : à 2,5M de l'axe Côté pair : à 2,5M de l'axe min.
Sentier des PUCELLES		À l' <i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 2M min.
Rue du QUATRE-SEPTEMBRE		Côté impair : en <i>retrait</i> de 5 M min Côté pair : à l' <i>alignement</i> .
Impasse des QUATRE-VENTS		À 10M de l'axe
Rue RABELAIS		En <i>retrait</i> de 4M
Esplanade RAOUL-FOLLEREAU		À l' <i>alignement</i>
Mail RAYMOND-MENAND		À l' <i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 2M min.
Rue RENE-JACQUES		À l' <i>alignement</i>
Avenue de la REPUBLIQUE		Côté impair : - Du rond-point Victor-Hugo à la rue Horace-Vernet : à l'<i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 1M min. - De la rue Horace Vernet à la rue du Général Leclerc : à l'<i>alignement</i>. Côté pair : à l' <i>alignement</i> .
Place de la RESISTANCE		Voir rues de la place
Promenade ROBINSON	Oui	À l' <i>alignement</i>
Boulevard RODIN	Oui	Côté impair : - Du gymnase Rodin à la rue de la Défense, à l'<i>alignement</i>. - De la rue de la Défense jusqu'à Clamart, à l'<i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 4M. Côté pair : à l' <i>alignement</i> .
Rue ROGER-SELENGRO		À l' <i>alignement</i>
Rue ROUGET-DE-LISLE	Oui	Côté impair : - Du quai du Président Roosevelt aux <i>voies</i> ferrées : à l'<i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 1M min - Des <i>voies</i> ferrées au rond-point du Président-Robert-Schuman : à l'<i>alignement</i> Côté pair : - Du quai de la bataille de Stalingrad aux <i>voies</i> ferrées : à l'<i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 1M min - Des <i>voies</i> ferrées au rond-point du Président-Robert-Schuman : en <i>retrait</i> de 4M
Allée des SABLONS		À 10M de l'axe
Chemin de SAINT-CLOUD		À l' <i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 2M min.
Place SAINT-GERMAIN		En <i>retrait</i> de 4M
Passage SAINT-JEAN		À l' <i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 2M
Cours SAINT-VINCENT	Oui	Côté impair : en <i>retrait</i> de 3M. Côté pair : en <i>retrait</i> de 2M.
Allée SAINTE-EUDOXIE		En <i>retrait</i> de 4M
Allée SAINTE-LUCIE		À 4M de l'axe
Rue SERGENT		À 5M de l'axe
Villa SERGENT		À l' <i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 2M
Rue du SERGENT-BLANDAN		À l' <i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 2M min.
Rue SEVERINE		À l' <i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 2M min.
Place du SOUVENIR-FRANCAIS		Voir rues de la place
Place du SPECTACLE	Oui	Voir rues de la place
Rue TELLES-de-la-POTERIE		À l' <i>alignement</i>

Nom de voie	Emplacement réservé pour voirie ou Marge de recul	Règle d'implantation des constructions
Villa TELLES-de-la-POTERIE		À 5M de l'axe min.
Place des TILLEULS		À l'alignement
Villa du TIR		À 4M de l'axe
Rue TOLSTOI		En retrait de 4M
Rue des TRAVAILLEURS		En retrait de 3M
Impasse des TRICOTS		À l'alignement ou en retrait de 3M min.
Sentier des TRICOTS		À l'alignement ou en retrait de 4M
Impasse des TROIS-BEAUX-FRERES		À l'alignement ou en retrait de 2M min.
Allée de l'UNION		À 2,5M de l'axe
Allée de l'UNIVERSITE		En retrait de 3M
Rue de VANVES		Côté impair : à l'alignement. Côté pair : - De la place de la Fontaine à la rue Vaudétard : à l'alignement. - De la rue Vaudétard à Vanves : en retrait de 4M min.
Allée VAUBAN		À 3M de l'axe min.
Rue VAUDETARD		Côté impair : à l'alignement. Côté pair : - Du boulevard Gambetta à la rue du Général Leclerc : à l'alignement. - De la rue du Général Leclerc à la rue de Vanves : en retrait de 4M min.
Rue de VAUGIRARD	Oui	À l'alignement
Rue VERDI		Côté impair : - De la rue Rabelais à la rue Emile-Duployé : en retrait de 4M. - De la rue Emile-Duployé à la rue Benoit-Malon : en retrait de 2M. Côté pair : en retrait de 5M
Avenue de VERDUN	Oui	À l'alignement
Rue du VIADUC		Côté impair : à l'alignement Côté pair : - de la rue du Docteur Vuillième à la rue de Meudon : en retrait de 3M. - de la rue de Meudon à la rue Jean-Pierre Timbaud : en retrait de 6M - de la rue Jean-Pierre Timbaud à la rue du Docteur Lombard : à l'alignement
Avenue VICTOR CRESSON		À l'alignement
Rond-Point VICTOR HUGO		À l'alignement ou en retrait de 1M min.
Rue VICTOR HUGO		Côté impair : à l'alignement Côté pair : à l'alignement ou en retrait de 1M min.
Chemin DES VIGNES		À l'alignement ou à 4M de l'axe
Boulevard VOLTAIRE		À l'alignement
Rue VOLTAIRE		À l'alignement
Impasse WAGNER		À l'alignement ou à 4M de l'axe
Carrefour de WEIDEN	Oui	Voir rues de la place

Marnes-la-Coquette

Liste des voies non ouvertes à la circulation publique prises en compte pour l'application des règles d'implantation par rapport aux *emprises publiques* et aux *voies* :

Marnes	(Avenue de)
Ville-d'Avray	(Avenue de)
Versailles	(Avenue de)
Jardy	(Rue de)
Brezin	(Rue de)
Marnes	(Parc de)

Sèvres

Liste des voies non ouvertes à la circulation publique prises en compte pour l'application des règles d'implantation par rapport aux *emprises publiques* et aux *voies* :

Pompadour	(Allée)
-----------	---------

Lorsqu'une *marge de recul* est délimitée au document graphique 4.2. Plan des prescriptions et périmètres particuliers, les distances de *recul* appliquées sont les suivantes :

- Sente du Nord : *marge de recul* de 4 mètres
- Rue Anne Amieux : *marge de recul* de 3 mètres
- Autres : *marge de recul* de 4 mètres

287

Vanves

Liste des voies non ouvertes à la circulation publique prises en compte pour l'application des règles d'implantation par rapport aux *emprises publiques* et aux *voies* :

Alexandre	(<i>impasse</i>)
Arcueil	(villa d')
Avenir	(rue de l')
Bagneux	(<i>impasse</i> de)
Clos Montholon	(<i>impasse</i> du)
Colsenet	(villa)
Dupont	(villa)
Eugène Drouet	(villa)
Eugénie	(villa)
Ferme	(allée de la)
Franco-Russe	(villa)
Jeanne	(villa)
Juliette de Wills	(villa)
Larmeroux	(<i>impasse</i>)

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

10. Cahiers réglementaires détaillés

Léger	(villa)
Lucien	(villa)
Lycée	(villa du)
Matrais	(villa)
Matrais	(sentier des)
Minard	(<i>impasse</i>)
Nouzeaux	(villa des)
Parc	(avenue du)
Payret-Dortayl	(square)
Quincy	(villa)
Sadi-Carnot	(<i>impasse</i>)
Verne	(allée)

10.8. Schéma délimitant les îlots de la ZAC Seguin Rives de Seine – Possibilités maximales d'occupation du sol pour chaque îlot (en m² de SDP)



289

La surface constructible maximale identifiée ci-dessus pour chaque îlot ne comprend pas la surface des bâtiments existants. En cas de démolition totale ou partielle de ces derniers, seule la Surface de Plancher (SDP) reconstruite dépassant la SDP initiale sera prise en compte.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris n'entrent pas dans le calcul des possibilités maximales d'occupation du sol.

Source : illustration réalisée avec comme fond de plan le fichier S-ZAC-TPH-LEG-GEO-PTO-SN-0005-M établi en 2014 par le cabinet de géomètre expert Legrand

10.9. Possibilités maximales d'occupation du sol (en m² de sdp) pour la ZAC Centre-ville de Boulogne-Billancourt

Constructions dans le secteur opérationnel de l'îlot

La *SDP* maximale autorisée pour les nouvelles *constructions* est limitée par nature de *construction* :

- Bureaux : 49 000 m² maximum
- Logements : 80 000 m² maximum (dont 20 000 m² environ de logements aidés comprenant 8 500 m² de type PLA environ)
- Activités : 15 000 m² maximum (y compris les cinémas)
- Commerces : 30 000 m² maximum.

Pour autant, la *SDP* maximale de la ZAC ne pourra dépasser 170 000 m², toute nature de *construction* confondue, non compris les équipements publics d'intérêt collectif.

Équipements publics

La *SDP* maximale autorisée des équipements publics ou/et d'intérêt collectif dans le secteur est de 22 000 m² (hors Mairie et bâtiment Delory existants).

Ventilée à titre indicatif comme suit :

- Parking de l'Hôtel de Ville : 70 m²
- Équipement culturel : 13 000 m²
- Commissariat : 2 800 m²
- Équipement petite enfance : 2 000 m²
- Restaurant communal : 1 800 m²
- Locaux sociaux : 900 m²
- Locaux administratifs – salle municipale : 200 m²