

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

4. Règlement

4. Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de Territoire du 7 février 2024 arrêtant le projet de PLUi

PLUi

Plan local d'urbanisme intercommunal



1. Dispositions générales	6
1. Champ d'application	7
2. Contenu du règlement	7
3. Articulation du règlement avec d'autres dispositions	10
4. Lexique réglementaire	13
2. Affectation des sols, destination des constructions et natures d'activités	35
1. Zones urbaines	36
2. Zone naturelle	44
3. Autres périmètres et secteurs particuliers	49
3. Morphologie et implantation des constructions	50
Zone U1 Centralités	51
1. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies	52
2. Implantation par rapport aux limites séparatives	60
3. Implantation sur un même terrain	73
4. Emprise au sol	79
5. Hauteur	81
Zone U2 Secteurs mixtes de transition	94
1. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies	95
2. Implantation par rapport aux limites séparatives	100
3. Implantation sur un même terrain	106
4. Emprise au sol	109
5. Hauteur	111
Zone U3 Dominante habitat pavillonnaire	118
1. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies	119
2. Implantation par rapport aux limites séparatives	127
3. Implantation sur un même terrain	137
4. Emprise au sol	141
5. Hauteur	144
Zone U4 Grands quartiers résidentiels et mixtes	149
1. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies	150
2. Implantation par rapport aux limites séparatives	156
3. Implantation sur un même terrain	162
4. Emprise au sol	166
5. Hauteur	168
Zone U5 Zones d'activités économiques	176
1. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies	177
2. Implantation par rapport aux limites séparatives	180
3. Implantation sur un même terrain	182
4. Emprise au sol	184
5. Hauteur	185
Zone U6 Équipements spécifiques	188
1. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies	189
2. Implantation par rapport aux limites séparatives	191

3.	Implantation sur un même terrain	194
4.	Emprise au sol	195
5.	Hauteur	196
Zone N Zone naturelle		200
1.	Implantation	201
2.	Emprise au sol	201
3.	Hauteur	201
4. Nature et biodiversité		203
1.	Taux de pleine-terre	204
2.	Coefficient de biotope surfacique	207
3.	Espaces écologiques et/ou paysagers protégés	208
4.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions	211
5.	Lisières forestières	212
6.	Emplacements réservés aux espaces verts et continuités écologiques	213
7.	Espaces boisés classés	213
5. Qualité urbaine, architecturale, énergétique et environnementale des constructions		214
1.	Aspect extérieur	215
2.	Performance énergétique et environnementale	220
3.	Fonctionnalisation des toitures	221
6. Patrimoine bâti et paysager		222
1.	Définitions des catégories de patrimoine protégé	223
2.	Dispositions relatives au patrimoine bâti	223
3.	Dispositions relatives au patrimoine paysager	226
4.	Règle alternative	227
5.	Aqueducs du réseau hydraulique du domaine de Saint-Cloud	227
7. Mixité fonctionnelle et sociale		228
1.	Mixité fonctionnelle	229
2.	Mixité sociale	230
8. Stationnement		233
1.	Stationnement des véhicules motorisés	234
2.	Stationnement des vélos	242
9. Équipements et réseaux		245
1.	Gestion des eaux	246
3.	Desserte par les voies publiques ou privées	249
4.	Desserte par les réseaux	249
5.	Emplacements réservés (voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général)	250
6.	Servitudes de localisation	250
7.	Voies, sentes ou chemins à préserver	251
10. Cahiers réglementaires détaillés		252
1.	Cahier des patrimoines	253
2.	Cahier des emplacements réservés	254

3.	Cahier des servitudes de localisation	254
4.	Cahier des espaces écologiques et/ou paysagers protégés	254
5.	Cahier des gabarits-enveloppes	255
6.	Cahier des plans-masses	259
7.	Cahier des références aux voiries	260
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 SDP).....	272

1. Dispositions générales

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.

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.

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.

6 grandes catégories de zones urbaines

- **Zone U1** : correspond aux différentes zones de centralités, qui se caractérisent notamment par une intensité relativement 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 individuel, souvent pavillonnaire. 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. Elle est composée de 4 secteurs.
- **Zone U5** : accueille de multiples activités économiques, dont celles qui sont le plus difficilement compatibles avec les tissus urbains résidentiels ou mixte. Elle est composée de 4 secteurs.
- **Zone U6** : dédiée à certains équipements d'intérêt collectif et aux services publics. Elle comporte 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 parcs naturels en milieu urbain (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.

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.

8

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

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.

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.

2.6. 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.

3. Articulation du règlement avec d'autres dispositions

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.

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.

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.

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

10

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, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLUi, sauf en **zone U3** pour laquelle les règles du PLUi sont appliquées à chaque lot ou chaque unité issue de la division hors voirie.

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.

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.

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,
 - 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.

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.

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.

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

1. Dispositions générales

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.

4. Lexique réglementaire

Les termes du lexique apparaissent en italique au sein du règlement.

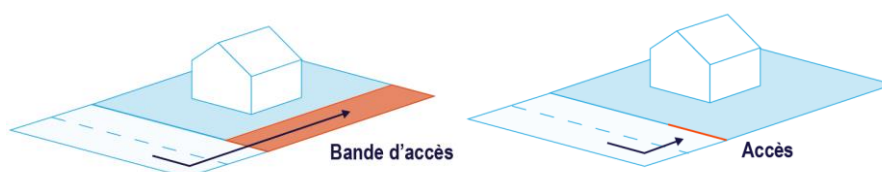
ACCÈS

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 *fonds voisin* 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*.



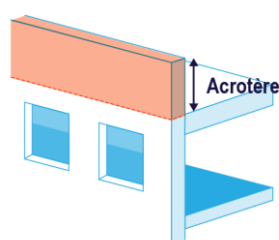
ACCROCHE ARCHITECTURALE

L'*accroche architecturale* correspond à la manière dont une *extension* horizontale ou verticale vient s'accrocher à la *construction* principale dans le respect à la fois des volumes, des *gabarits*, mais aussi de l'identité architecturale de la *construction existante*. Il peut s'agir notamment de respecter un *alignement* horizontal des *niveaux* de plancher avec la *construction existante* ou un *alignement* vertical des ouvertures. Le respect de l'identité architecturale ne signifie pas nécessairement la réalisation d'une accroche « à l'identique » de la *construction* principale. L'expression architecturale peut être différente tout en s'intégrant convenablement à la *construction existante*.

13

ACROTÈRE

Un *acrotère* est une *saillie* verticale d'une *façade* située au-dessus du *niveau* d'une *toiture*-terrasse ou d'une *toiture* à faible pente et qui constitue un rebord.



AFFOUILLEMENT DE SOL / EXHAUSSEMENT

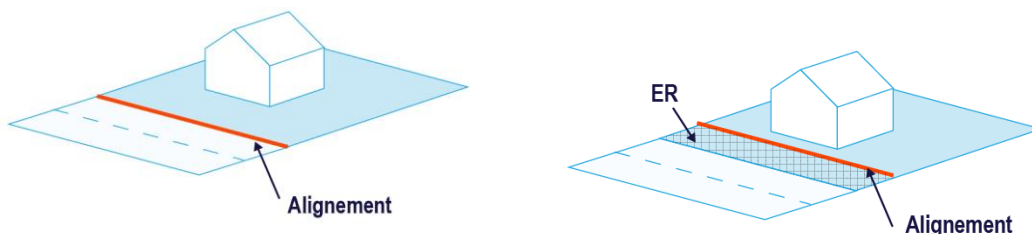
L'*affouillement* est un creusement volontaire du sol conduisant à abaisser le *niveau* du *terrain existant*, a contrario de l'*exhaussement* qui est une surélévation volontaire du sol/du *terrain existant* par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

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 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 d'un *emplacement réservé* ou d'une servitude de localisation. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de l'emprise publique ou de la *voie*, il s'agit de l'*alignement* actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de l'emprise publique ou de la *voie*, il s'agit de l'*alignement* futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des *emplacements réservés* figurant lui-aussi sur le plan de zonage.



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* constituant son *couronnement* et développant une *surface de plancher* moindre que celle des étages courants inférieurs. Sauf mention contraire dans le règlement de zone, l'*attique* est édifié en recul par rapport à la *façade* sur rue ou emprise publique et à la *façade* 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. 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 *retraits* :

- Une ouverture dans une *toiture* en pente n'offrant pas de vue droite (plan d'une *toiture* dont l'inclinaison est inférieure à 45%),

1. Dispositions générales

- 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
- Une ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide
- Une porte pleine ou translucide
- Les pavés de verre
- 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

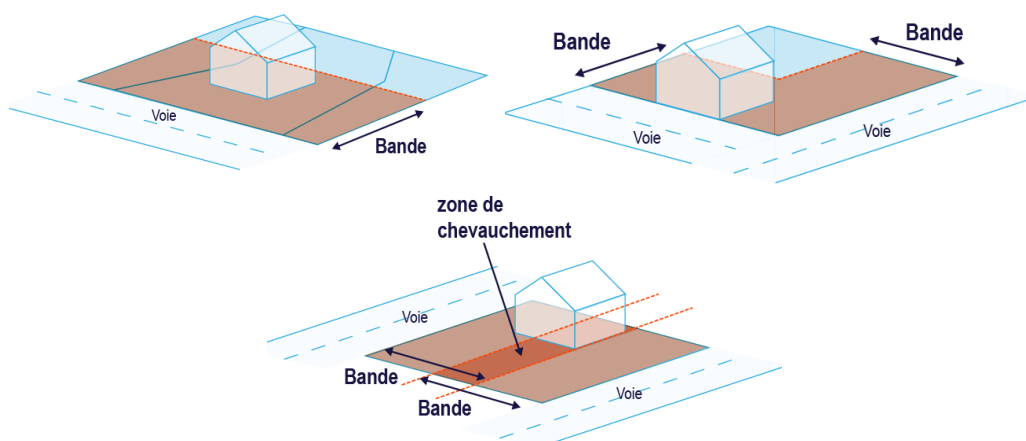
Un *balcon* est une plate-forme accessible située à un *niveau* de plancher au-dessus du *niveau* du sol, formant une *saillie* en surplomb de celui-ci, accessible depuis l'intérieur de la *construction*, délimitée par une balustrade ou un garde-corps et permettant à au moins une personne de se tenir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

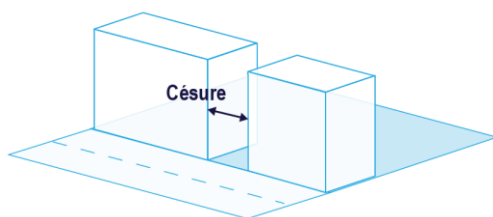
La profondeur de la bande est définie par le règlement écrit de chaque zone.

Lorsqu'un *terrain* est concerné par plusieurs bandes, la règle la moins contraignante est appliquée dans la zone de chevauchement des deux bandes.



CÉSURE

Une *césure* correspond à une interruption du bâti sur toute sa *hauteur* (hors sous-sol) et sur toute sa profondeur. Les règles d'implantations entre deux constructions non contiguës sur un même terrain s'appliquent en cas de césure.



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 le domaine public.

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

16

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 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 ...).

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des *constructions* précaires et démontables, et notamment ceux relatifs 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 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'exemple, 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.

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).

COURONNEMENT (d'une construction)

Le couronnement d'une *construction* correspond au volume qui termine le haut d'une *construction* et se différencie d'un étage courant. 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*.

DEMOLITION

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.

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 hébergements couverts par la <i>sous-destination</i> « 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 <i>sous-destination</i> logement dès lors qu'elles ne s'adressent pas à des publics spécifiques.

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	Recouvrent ...
	Hébergement	<i>Constructions</i> destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service ; et notamment les maisons de <i>retraite</i> , 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 <i>sous-destination hébergement</i> 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 restauration 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 <i>sous-destination</i> hôtels.
	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	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.

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	Recouvrent ...
de son gestionnaire)	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements 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.
	Equipements sportifs	Equipements 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	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre <i>sous-destination</i> définie au sein de la <i>destination</i> " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
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 local accessoire de la <i>destination</i> principale s'il est lié, nécessaire et indissociable d'une autre <i>destination</i> présente ou 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> destinées 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</i> télématique. 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 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'emplacement.

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 du volume des *constructions*, y compris les annexes présentes sur le *terrain*, tous débords et surplombs inclus.

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

20

Toutefois, sont exclus :

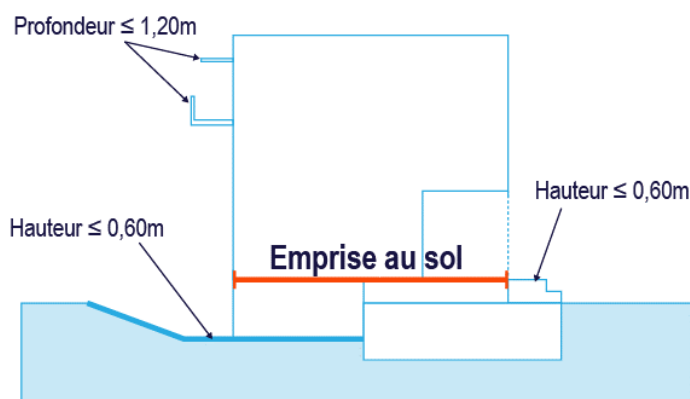
- Les ornements (tels que les marquises, les *modénatures*...) les *oriels* et les *balcons*, d'une profondeur inférieure ou égale à 1,20 mètre, non reliés au sol ;
- Les *débords de toiture* lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des *encorbellements*,
- Les ouvrages, éléments bâtis et parties de *constructions* dont la *hauteur* est inférieure ou égale à 0,60 mètre par rapport au terrain avant travaux (terrasses, escaliers, emmarchements, bassins, terrains de tennis, rampes d'*accès* de parkings et garages, etc...) ;
- Les passerelles ouvertes ;

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

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

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

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



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

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 ou plusieurs *niveaux* d'une *construction* ou la partie d'un *niveau* d'une *construction* en *saillie* par rapport au(x) *niveau(x)* inférieur(s).

21

ESPACE(S) LIBRE(S)

Les espaces libres sont les parties restantes du terrain une fois déduites les surfaces comprises dans l'emprise au sol. Ils comprennent notamment les espaces aménagés autour des *constructions* ainsi que les espaces plantés, et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.), les *accès* et les stationnements en surface.

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,
- Les ouvrages destinés à la gestion des eaux pluviales ou à leur évaporation tels que les bassins paysagés (même étanches), les plans d'eau ou encore les bassins enterrés,

1. Dispositions générales

- Les ornements (tels que les marquises, les *modénatures*...) les *oriels* et les *balcons* d'une profondeur inférieure ou égale à 1,20 m, lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux, et situés à une *hauteur* supérieure ou égale à 3 mètres par rapport au sol après travaux,
- Les *débords de toiture* lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des *encorbellements*.

Les surfaces de terre végétale recouvertes d'une terrasse en bois 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.

ESPACES VEGETALISES

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

ESPACES VEGETALISES SUR DALLE

Les *espaces végétalisés sur dalle* correspondent à des surfaces situées en rez-de-chaussée et au-dessus des garages souterrains qui comptent une épaisseur de terre végétale.

ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

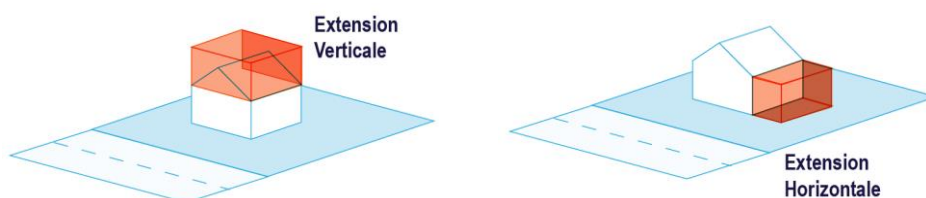
Les espèces exotiques envahissantes correspondent à des espèces végétales dont la capacité de colonisation des milieux et le caractère non-indigène les amènent à perturber les milieux et la diversité biologique. Ces espèces végétales sont identifiées par arrêtés ministériels des 14/02/2018 et 10/03/2020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

EXTENSION

22

L'*extension* consiste en un agrandissement de la *construction existante* présentant des dimensions inférieures 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*.

L'élément essentiel caractérisant l'*extension* est sa contiguïté, en totalité ou partie, avec la *construction principale existante*.



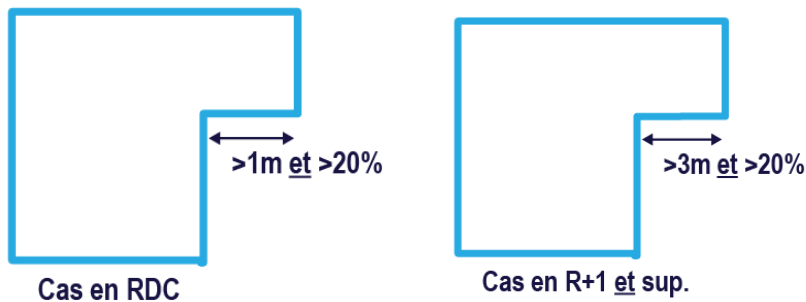
FAÇADE

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

En cas de toiture mono-pente, la façade de la construction comprend la hauteur de couronnement.

Un décroché de plus de 1 mètre de profondeur en rez-de-chaussée sur plus de 20% du linéaire de *façade* et de plus de 3 mètres de profondeur en étages sur plus de 20% du linéaire de *façade*, dans le plan vertical

ou horizontal d'une *façade* constitue alors 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 une 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 la *hauteur* maximale des *constructions* à édifier.

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*.

FONDS VOISIN

Cote altimétrique mesurée en tout point par rapport au *terrain* voisin existant au moment de la demande, le long de la *limite séparative*.

GABARIT/GABARIT-ENVELOPPE

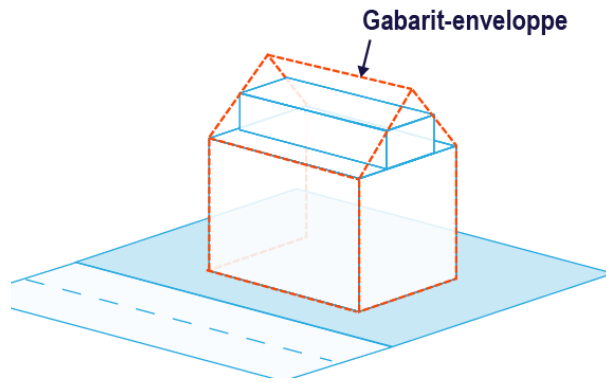
« Le *gabarit* est constitué de l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant l'enveloppe extérieure dans laquelle doit s'inscrire la *construction* à édifier. Il résulte de la combinaison des règles de *hauteur*, de *prospects* et d'*emprise au sol*.

HAUTEUR

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

1. Dispositions générales

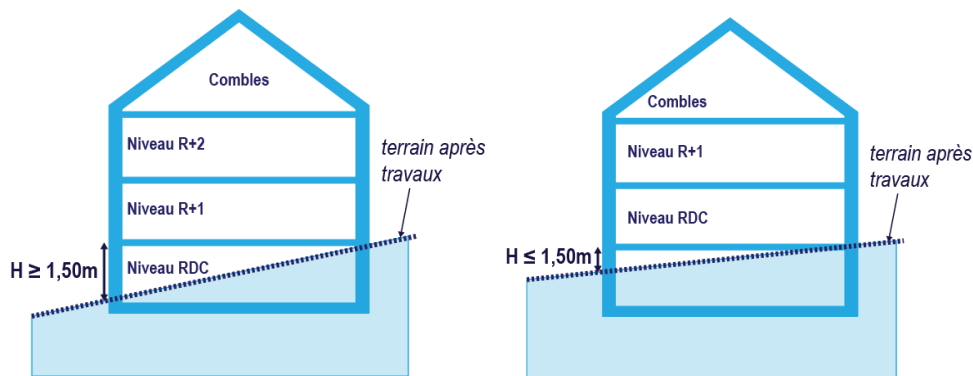


La hauteur maximale des constructions est exprimée en mètres. Elle peut également être exprimée en nombre de niveaux. Dans ce cas, la règle métrique et la règle en nombre de niveaux doivent être respectées.

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 (Ht) et de la hauteur de verticale façade (Hf) est autorisé correspondant au différentiel entre le niveau de référence et la cote casier imposée.

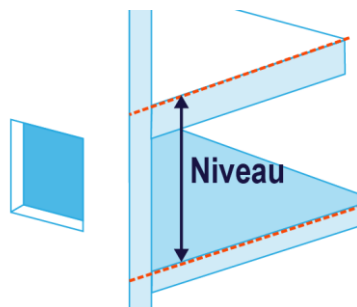
Seuls les niveaux situés entièrement au-dessus du niveau de terrain après travaux et ceux dont la hauteur au-dessus du terrain après travaux excède 1,50 mètre sur au moins la totalité d'une des façades sont comptabilisés. Les niveaux situés en-dessous du terrain après travaux constituent des sous-sols.

24



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

La hauteur d'un niveau de construction se mesure verticalement du dessus du plancher bas au-dessus du plancher haut immédiatement supérieur.



Mesures des hauteurs :

1. Dispositions générales

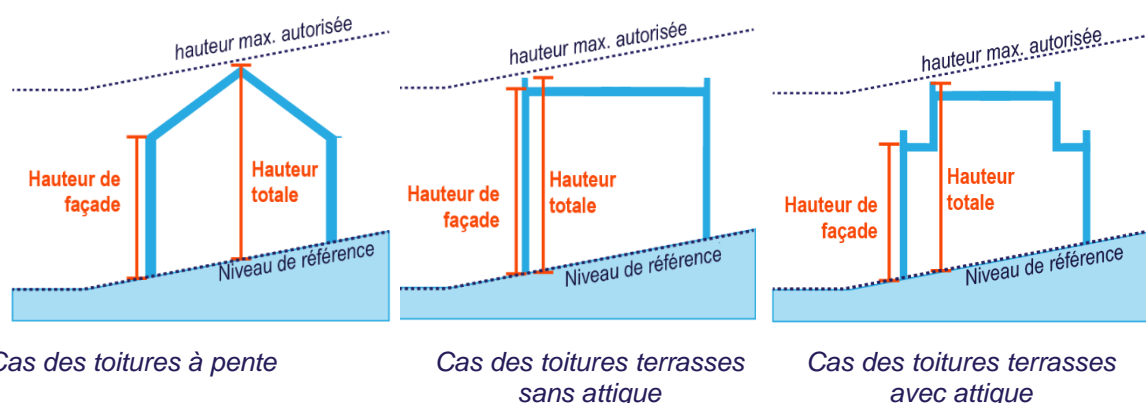
La **hauteur totale H_t** des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le *niveau de référence* et le point le plus haut de la *construction*, mesurée au *faîtage* de la *construction* dans le cas de *toitures en pente*, ou au *sommet de l'acrotère* du dernier *niveau*,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

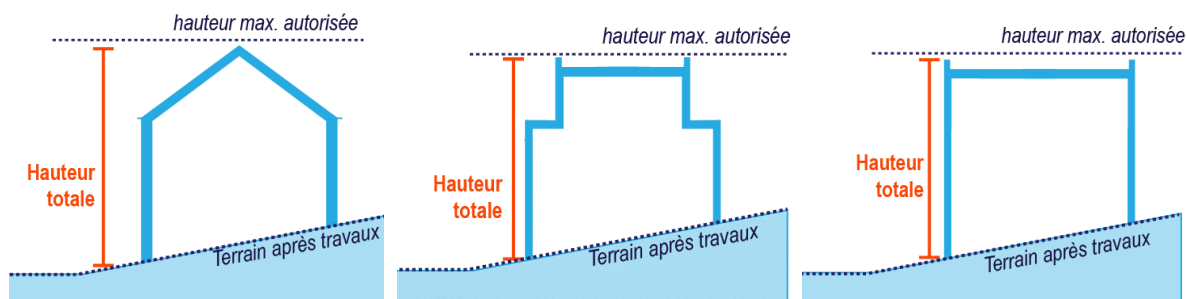
Cette mesure s'effectue en tout point de la *façade* situé au-dessus du *niveau de référence*. Le point le plus haut de la *façade* se mesure :

- à l'*égout du toit* dans le cas des *toitures en pente*, et *mono pente*,
- au *pied de l'acrotère* dans le cas de *toitures terrasses sans attique*,
- au *pied de l'acrotère avant attique*, dans le cas des *toitures terrasses avec attique*.



Toutefois, dans la zone U3 à Chaville, Meudon, Sèvres et Ville-d'Avray, la mesure de la **hauteur totale H_t** et de la **hauteur de façade H_f** s'effectue au point le plus bas du terrain après travaux situé au droit de la *construction* projetée.

25

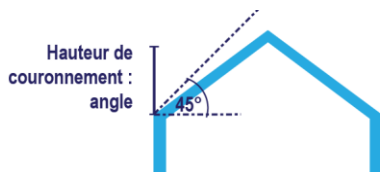


La **hauteur de couronnement H_c** est mesurée verticalement au point le plus haut de la *construction* à partir du point le plus haut de la *hauteur de façade*. La *pente de couronnement* est définie :

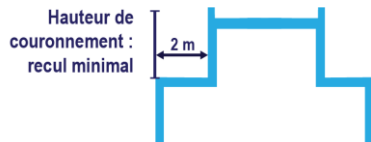


1. Dispositions générales

- 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 un angle 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 :

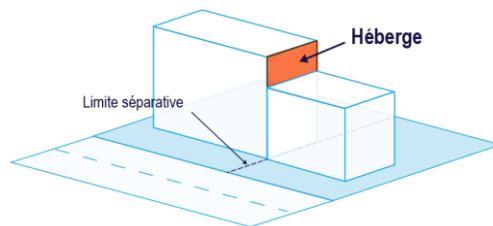
- Les antennes, les installations techniques telles que les souches de cheminées, les chapeaux de ventilation, les paratonnerres, ...
- Les garde-corps de sécurité transparents ou en partie ajourés implantés en *toiture*-terrasse dès lors qu'ils n'excèdent pas une *hauteur* de 1,20 mètre.

26

HÉBERGE

L'*hébergement* 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.

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



La notion d'*hébergement* 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.
Cas des toitures en pente

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'inconfort, 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.

LIMITE SEPARATIVE

Les *limites séparatives* correspondent aux limites entre le *terrain d'assiette* de la *construction*, constitué d'une ou plusieurs *unités foncières*, et le ou les *terrains* contigus.

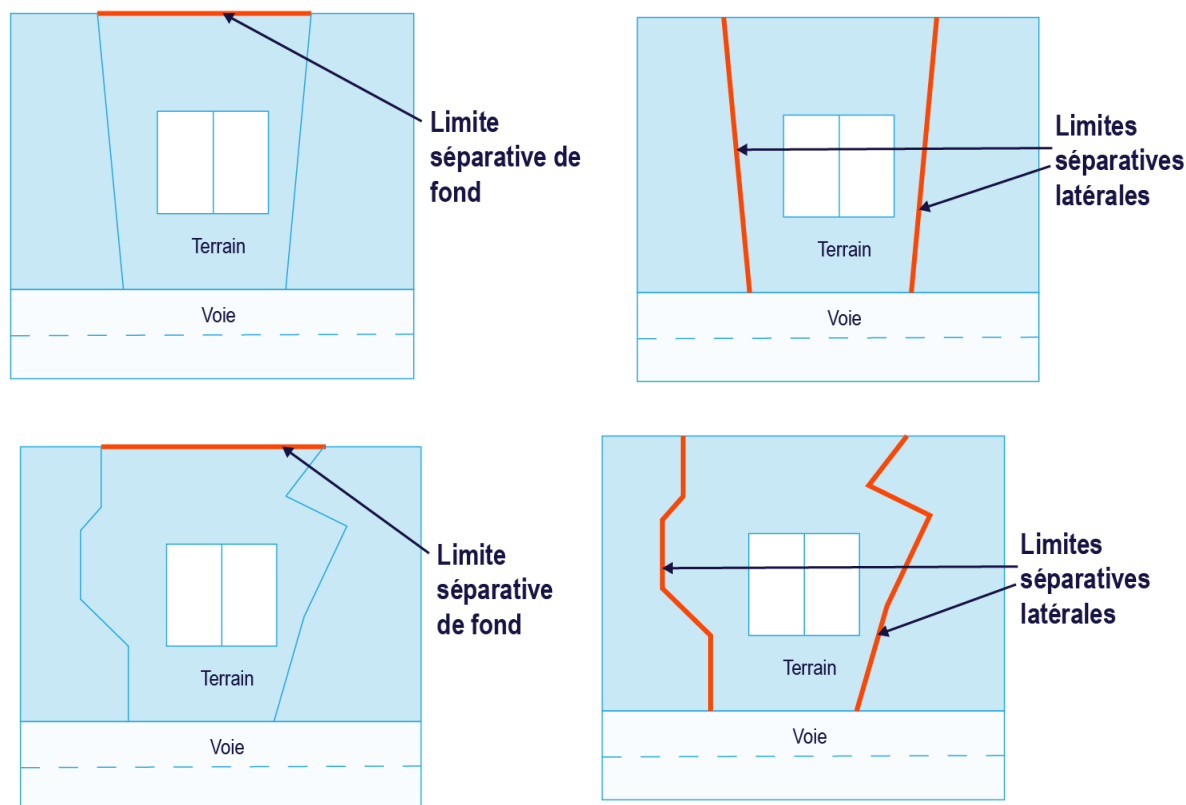
Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de *terrain*.

- **Les limites séparatives latérales** sont les limites du *terrain* qui aboutissent directement à la *voie*, soit en ligne droite, de manière perpendiculaire à la *voie* (soit la *limite séparative* joignant l'*alignement*), 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 3 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,

1. Dispositions générales

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...

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 de forme variée ménagée dans un pan de *toiture* pour donner du jour et de l'air aux *combles*.

MARGE DE REcul

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).

1. Dispositions générales

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

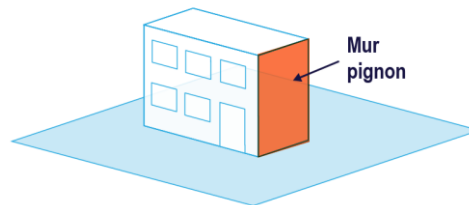
Les *modénatures* correspondent à l'ensemble des moulures et des éléments de décor qui ornent une *façade* notamment les encadrements, corniches, bandeaux...

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 un mur 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*.

29

MUR VEGETALISE

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

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.

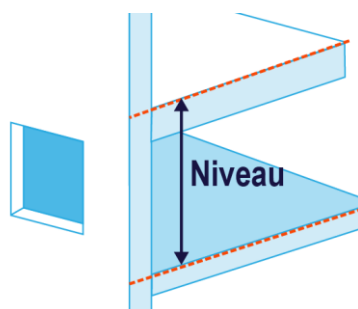
Lors d'une mutualisation sans foisonnement (voir définition de foisonnement), le nombre de places correspond à la somme des besoins de chaque opération ou *construction*.

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 (mezzanines exclues), attiques, *combles* aménageables.

1. Dispositions générales

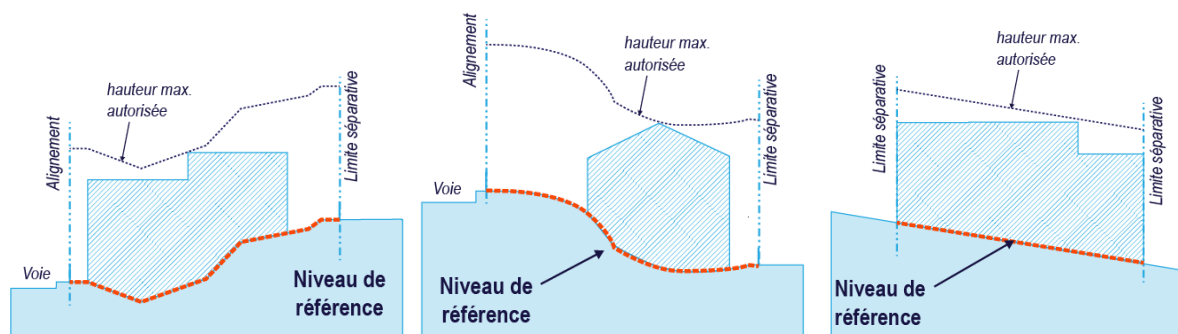


Les sous-sols sont les niveaux inférieurs des constructions situés en dessous du niveau du terrain après travaux. Est également considéré comme sous-sol le niveau inférieur d'une construction dont au plus 1,50 m de la hauteur émerge au-dessus du niveau du terrain après travaux.

Les niveaux en sous-sol ne peuvent être principalement destinés qu'à des locaux techniques, des locaux accessoires ou des espaces de stationnement.

NIVEAU DE REFERENCE

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.



30

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.

ORIEL

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

PLACE COMMANDÉE

Une *place commandée* est une place de stationnement automobile nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible.

PLEINE-TERRE

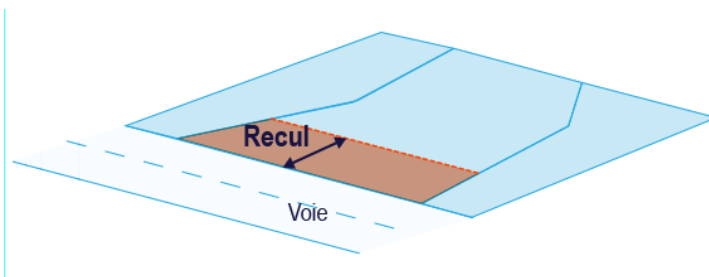
Voir Espaces de *pleine-terre*

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*.



RÈGLE GÉNÉRALE

Règle qui s'applique à toutes situations.

RÈGLE PARTICULIÈRE

Règle qui s'applique pour une situation particulière.

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

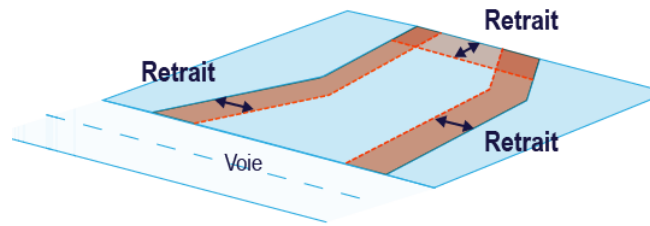
Une *renovation* est une opération de remise à neuf comportant possiblement un ensemble de travaux de *démolition*, de *construction* et d'aménagement, n'entraînant pas une modification de l'*emprise au sol* des *constructions*, ni ne portant une atteinte significative à leur structure interne ou externe.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



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.

Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre, ceux-ci tiennent davantage de la *restauration* et de la *rénovation* que de la *réhabilitation*.

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

32

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.

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 (ou unité foncière)

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 contiguës (publiques ou privées).

TERRAIN EXISTANT

Le *terrain existant* correspond au *terrain existant* 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 VEGETALISEE

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 :

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

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 ...). Le cahier réglementaire **7. Cahier des références aux voiries** précise le statut de certaine *voies* au regard des règles d'implantation.

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

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.

Dans les périmètres des carrières délimités par arrêté préfectoral du 25 novembre 1985 à Meudon et identifiés sur la carte des aléas relatifs aux anciennes carrières de février 2019 ainsi que dans les zones identifiées sur les cartes des aléas relatifs aux anciennes carrières de février 2020 à Vanves, telles qu'elles sont annexées au PLUi, les interdictions, conditions et limitations suivantes s'appliquent.:

36 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.

A Meudon et à Vanves, 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. Affectations des sols, destinations des constructions et natures des 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.

1.1. Destination des constructions

■ Destination autorisée
 ✗ Destination interdite
 ⚠ Destination autorisée avec limitations/conditions
 Se reporter à l'indice précisé à l'article 1.4.

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
	Exploitation forestière	⚠ ⁴⁻⁵	⚠ ⁴⁻⁵	⚠ ⁴⁻⁵	⚠ ⁴⁻⁵	⚠ ⁴⁻⁵
Habitation	Logement	-	-	-	-	-
	Hébergement	-	-	-	-	-
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	-	-	-	⚠ ²⁻⁴	-
	Restauration	-	-	-	⚠ ²	-
	Commerce de gros	-	-	⚠ ⁴	⚠ ²⁻⁴	⚠ ⁴
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	-	-	-	⚠ ²	-
	Hôtels	-	-	-	✗	-
	Autres hébergements touristiques	-	-	-	✗	-
	Cinéma	-	-	-	✗	-
38 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	⚠ ⁴	⚠ ⁴	⚠ ⁴	⚠ 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	⚠ ⁴	⚠ ⁴	✗	✗	⚠ ⁴
	Entrepôt	⚠ ⁵	⚠ ⁵	✗	✗	✗
	Bureau	⚠ ³	⚠ ³	⚠ ¹	⚠ ¹	⚠ ³
	Centre de congrès et d'exposition	-	-	✗	✗	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗	✗	✗	✗

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	-	-	-	-	-	×	×	×	×
	Restauration	-	-	-	-	-	×	×	△2	△2
	Commerce de gros	-	-	-	-	×	×	×	×	×
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	-	-	-	-	-	×	-	×	×
	Hôtels	-	-	×	×	×	×	×	×	×
	Autres hébergements 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	-	-	-	×	-	×	×	×	×
	Equipements 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	-	×	-	×	×	×	×	×	×

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 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 et stationnement des caravanes	✗	✗	✗	✗	✗
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 et stationnement des caravanes	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Ouverture et extension de carrières	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions, aménagements et installations autorisés	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	⚠ ⁴	⚠ ⁴	⚠ ⁴	⚠ ⁴	⚠ ⁴	⚠ ⁴	⚠ ⁴	⚠ ⁴	⚠ ⁴

1.3. Nature des activités

■ **Activité autorisée**
 ✘ **Activité interdite**
 ⚠ **Activité autorisée avec limitations/conditions**
 Se reporter à l'indice précisé à l'article 1.4.

	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

1.4. Limitations et conditions

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

Dans les secteurs limités à 20% de *surface de plancher* dédiée au bureau ; 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.

42

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'Île 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'Île Seguin, jusqu'au quai Georges Gorse.

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

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

(6) Condition : être liée aux énergies renouvelables et/ou de récupération (EnR&R) ou au réseau de transport public du Grand Paris Express, ou aux réseaux et services urbains en général (GRTgaz, RTE...).

(7) Condition : être liée aux activités des plateformes de logistique, notamment des matériaux liées 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.

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 **cahier réglementaire 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)**

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

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.

Dans les périmètres des carrières délimités par arrêté préfectoral du 25 novembre 1985 à Meudon et identifiés sur la carte des aléas relatifs aux anciennes carrières de février 2019 ainsi que dans les zones identifiées sur les cartes des aléas relatifs aux anciennes carrières de février 2020 à Vanves, telles qu'elles sont annexées au PLUi, les interdictions, conditions et limitations suivantes s'appliquent.:

44

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.

A Meudon et à Vanves, 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. Affectations des sols, destinations des constructions et natures des activités – Zone Naturelle

- 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. Destination des constructions

Destination autorisée avec limitations/conditions
Se reporter à l'indice précisé à l'article 2.4.

■ Destination autorisée



Destination interdite



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	⚠ ²	⚠ ²	⚠ ²
	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	×	×	×

2.4. Limitations et conditions

(1) Limité aux seules *extensions* et annexes des habitations existantes :

- 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.

48

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 bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché,
- Prévoir une bonne intégration paysagère.

(7) Condition : être liée aux énergies renouvelables ou de récupération (EnRR) ou au réseau de transport public du Grand Paris Express, ou aux réseaux et services urbains en général (GRTgaz, RTE...).

(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.

3. Autres périmètres et secteurs particuliers

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.

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 de 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 un sous-secteur **U1-F-1** correspondant au secteur mixte près des berges de Seine et au centre-ville de Chaville qui accueille une pluralité de fonctions et une animation nécessaire à l'attractivité du centre-ville.
- **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, de la rue de Sèvres et de la rue de Versailles,
 - **U1-H-2** correspondant à une petite partie de l'avenue Thierry et à une partie de la rue de Versailles.

1. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

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 techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur dans la limite de 0,30 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 0,8 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 *oriels*, dans une limite de 0,60 m, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres et du R+2. La proportion des *oriels* 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 0,60 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 3,5 m et du R+1 ;
 - o Les *balcons* et *oriels*, dans une limite de 0,80 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres et du R+2. La proportion des *oriels* 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 3,5 m et du R+1,
 - o Les *balcons* et *oriels*, dans une limite de 1,20 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 m et du R+2. La proportion des *oriels* 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. Ne sont pas pris en compte pour le calcul du recul :
- o Les éléments de *modénature*, les marquises et les auvents de moins de 0,80 mètre de profondeur ;
 - o Les *débords de toiture* de moins de 0,60 mètre de profondeur ;
 - o Les *oriels* de moins de 0,40 mètre de profondeur et à partir d'une hauteur de 5,50 mètres ;
 - o Les *balcons*, dans la limite de 1,20 mètre ;

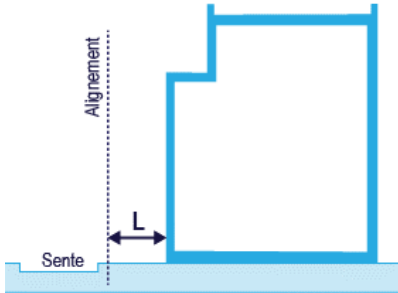
3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U1

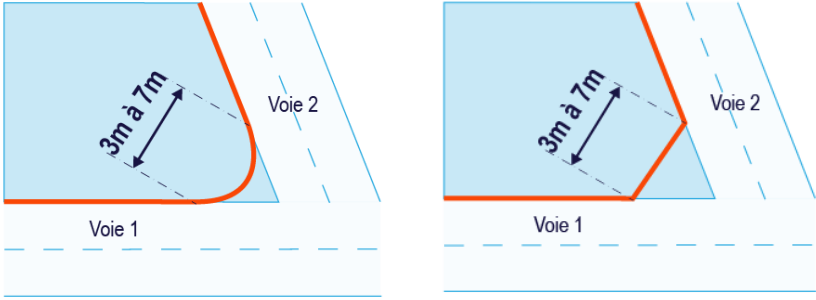
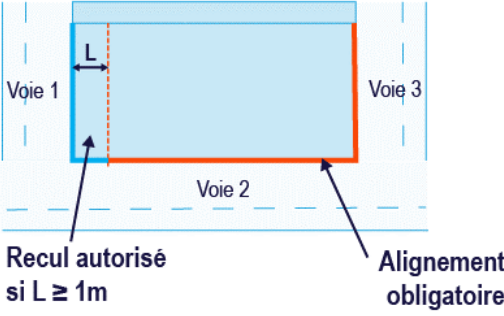
Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

- o Les perrons, terrasses et emmarchements, de moins de 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel 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 techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, en cas de travaux sur des constructions existantes, dans la limite de 30 cm d'épaisseur ;
 - o Les rampes de garage desservant le sous-sol ou le rez-de-chaussée de la construction ;
 - o Les escaliers et rampes d'accès, les perrons et 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.

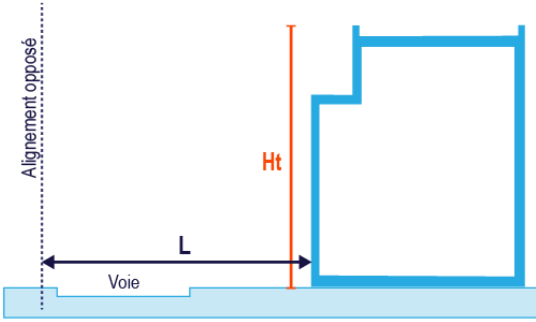
1.2. Règle générale :

Sauf disposition particulière dans la règle écrite ou graphique, les nouvelles constructions doivent s'implanter en respectant les règles suivantes par rapport aux emprises publiques et aux voies :

Secteur	Règles applicables
Zone U1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lorsqu'il s'agit de créer une interface de qualité pour les espaces d'accueil du public nécessaires au fonctionnement des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics (halls, parvis, terrasses, sas, etc.) leur implantation n'est pas réglementée. ▪ <u>Implantation vis-à-vis des sentes piétonnes</u> : les constructions doivent être implantées avec un recul supérieur ou égal 3 mètres. <div style="text-align: center;">  <p>Recul par rapport aux sentes : $L \geq 3m$</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'implantation de locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri n'est pas réglementée. ▪ 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
Secteurs U1-B U1-C U1-D U1-E	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions situées sur les terrains dont l'alignement est identifié sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers, doivent être implantées à l'alignement. ▪ Pour les constructions qui s'implantent à l'alignement, des reculs de parties de façade, en longueur ou en hauteur, sont autorisés, depuis l'alignement.

<p>U1-F U1-G U1-H</p>	<ul style="list-style-type: none"> À l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, un nouvel <i>alignement</i> est défini par un pan coupé. Ce plan coupé doit être d'une longueur comprise entre 3 mètres et 7 mètres, à déterminer en fonction des circonstances locales.  <ul style="list-style-type: none"> 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 hauteur est autorisée, lorsqu'ils permettent une continuité visuelle vers le cœur d'îlot ou à travers le terrain.
<p>Secteur U1-B</p>	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées à l'<i>alignement</i>. En cas d'Espace écologique et/ou paysager protégé situé en bordure de voie, 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 terrain situé à l'angle de trois voies, un recul supérieur ou égal à 1 mètre peut être accepté depuis l'une de ces voies, dès lors qu'il ne crée pas de pignon.  <ul style="list-style-type: none"> Dans le cas où les constructions voisines, existantes sur le terrain, ou contiguës de la construction projetée, ne respectent pas les règles générales d'implantation, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction.
<p>Secteur U1-C</p>	<ul style="list-style-type: none"> L'implantation des constructions 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 construction n'est autorisée à moins de 5 m de l'axe de l'<i>emprise publique</i> ou de la voie, existante ou future si un élargissement est prévu. Au moins 50% des surfaces de <i>marges de recul</i>, en dehors des accès piétons et véhicules, doivent être traitées en espace végétalisé.

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

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 règles générales 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 reculs 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. ▪ Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et à l'activité ferroviaire sont autorisées en sous-sol et peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 mètre minimum.
<p>Secteur U1-D</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter à l'<i>alignement</i> ou en recul. ▪ Le recul 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 $L \geq Ht$. 
<p>Secteur U1-E</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter à l'<i>alignement</i> ou en recul. ▪ En cas de recul, celui-ci doit être supérieur ou égal à la <i>hauteur</i> totale de la <i>construction</i> soit $L \geq Ht$, sans être inférieur à 2,5 mètres. <p><u>Implantation des constructions par rapport aux <i>sentés</i> piétonnes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.
<p>Secteur U1-F</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter à l'<i>alignement</i> ou en recul. ▪ En cas de recul, celui-ci ne peut être inférieur à 4 mètres. ▪ Lorsque tout ou partie de l'alignement du terrain est situé en limite de zone U3, les constructions doivent être implantées en recul de 4 mètres minimum. ▪ En cas de recul, celui-ci ne doit pas créer de mur pignon.
<p>Secteur U1-G</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les <i>constructions</i> doivent être implantées à l'<i>alignement</i>. <ul style="list-style-type: none"> o 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 constructions ou parties de construction implantées en recul,

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

	<p>le recul est libre. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'un alignement identifié sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lorsqu'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure ou égale à 2 mètres est présent au droit du terrain, les <i>constructions</i> peuvent être implantées en tout ou partie soit à l'<i>alignement</i>, soit avec un recul supérieur ou égal à 1 mètre.
Secteur U1-H	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter à l'<i>alignement</i> ou en recul. ▪ En cas de recul, 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 recul 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 recul supérieur ou égal à 10 mètres le long de l'emprise du mail Alphonse Lemerre.
Sous-secteur U1-A-1	<p><u>Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 recul, 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 ouvrages publics. ▪ Dans le sous-sous-secteur U1-A-1a : des reculs ponctuels par rapport à l'<i>alignement</i> sont autorisés. En cas de recul, celui-ci peut varier mais ne peut pas 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 recul le long de la rue Heinrich. En cas de recul, 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 <i>oriels</i> 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 <i>oriels</i> 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. <p><u>Réalisations de porches</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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	<p><u>Implantation des constructions le long des emprises publiques et voies :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 recul 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.

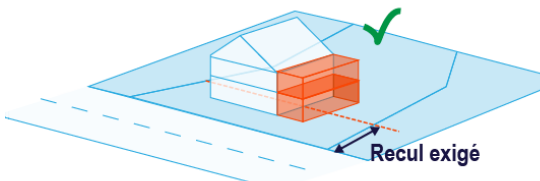
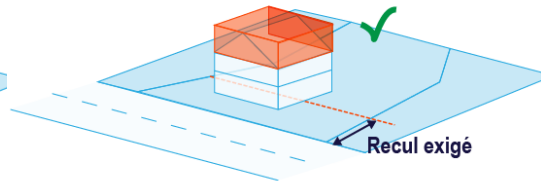
	<p><u>Règles complémentaires :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lorsque le linéaire d'un <i>terrain</i> donnant sur les <i>voies</i> publiques est supérieur à 25 mètres, une ou plusieurs <i>baies</i> au rez-de-chaussée sur toute la profondeur du <i>terrain</i>, d'au moins 5 mètres de large 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. <div data-bbox="660 488 1066 801" data-label="Diagram"> </div> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 règles générales, 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.
<p>Sous-secteur U1-A-3</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. <p><u>Saillies et traitements en creux par rapport à la limite d'implantation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les <i>saillies</i> de l'<i>alignement</i> sont interdites sur le boulevard Jean-Jaurès. ▪ Les <i>balcons</i>, <i>oriels</i> 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.
--	---

1.3. Règles particulières :

Règle de <i>césure</i>	
<p>Sous-secteurs U1-A-1 U1-A-2</p>	<p>A l'exception des sous-sous-secteurs U1-A-1a et U1-A-1b :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour la valorisation du paysage urbain et lorsque soit le <i>terrain</i> comporte un Espace <u>écologique et/ou paysager protégé</u>, 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 <i>profondeur</i> 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.

1.4. Règles alternatives :

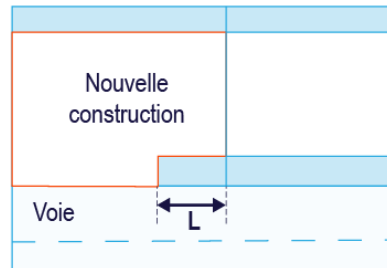
Cas des travaux sur <i>constructions existantes</i> ne respectant pas les règles d'implantation	
<p>Zone U1</p>	<p>À l'exception des sous-secteurs U1-A-1 et U1-A-2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le cas de <i>constructions existantes</i>, ne respectant pas les règles générales d'implantation 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 : <ul style="list-style-type: none"> o Les <i>extensions</i> verticales et horizontales avec un recul 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>, o Les travaux qui améliorent l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux sans effet sur le <i>gabarit</i> de la <i>construction existante</i>. <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les annexes existantes ne sont pas concernées par les dispositions mentionnées ci-dessus. ▪ En dehors des parties de <i>constructions</i> ne respectant pas les règles d'implantation, les règles générales s'appliquent.

Articulation avec l'environnement existant

Zone U1	À l'exception des sous-secteurs U1-A-1 et U1-A-2 :
----------------	---

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

- Lorsqu'il s'agit de préserver l'unité du paysage urbain, et lorsqu'il existe une *construction voisine existante* et pérenne implantée *en limite séparative* dont l'implantation est en *recul* par rapport à l'implantation exigée dans les règles communes, les nouvelles *constructions* peuvent se raccorder en s'implantant au nu de la *construction existante* sur le *terrain* contigu, sur une longueur de *façade* comprise entre 3 mètres et 6 mètres.



$$3\text{m} < L < 6\text{m}$$

- Afin de préserver des plantations existantes, qu'elles soient sur le domaine privé ou sur le domaine public, un recul des nouvelles *constructions* peut être autorisé.

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.

2. Implantation par rapport aux *limites séparatives*

2.1. Champ d'application :

- a. Ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation :
- Les éléments de *modénature*, les marquises et les auvents de moins de 0,80 mètre de profondeur
 - Les *débords de toiture* de moins de 0,60 mètre de profondeur
 - Les *oriels* de moins de 0,40 mètre de profondeur
 - Les perrons, terrasses et emmarchements, passerelles non couvertes, de moins de 0,60 mètre de *hauteur* par rapport au *terrain* naturel avant travaux.
 - 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*,
 - Les dispositifs techniques 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 30 cm d'épaisseur.
 - 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.

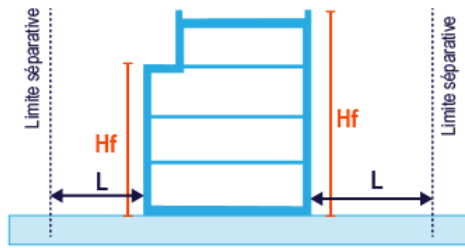
2.2. Règles générales :

60

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

Secteur	Règles applicables
Zone U1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les <i>constructions</i> à <i>destination</i> d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception de Boulogne-Billancourt : <ul style="list-style-type: none"> ○ Il n'est pas défini de bande pour l'implantation, ○ 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.
Secteur U1-B	<p><u>Dans une bande de 25 mètres</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 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.

	<p><u>Au-delà de la bande de 25 mètres :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées en <i>retrait</i> des <i>limites séparatives</i>. <p><u>Règles de retrait :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de <i>retrait</i> : <ul style="list-style-type: none"> 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 $L \geq Hf/2$, 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 $L \geq (Hf/2)$, sans être inférieur à 3 mètres.
<p>Secteur U1-C</p>	<p><u>Dans une bande de 20 mètres :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions peuvent être implantées sur les <i>limites séparatives</i> latérales ou en <i>retrait</i> de ces dernières. <p><u>Au-delà d'une bande de 20 mètres :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées en <i>retrait</i> des <i>limites séparatives</i>. Les constructions 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. <p><u>Règles de retrait :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de <i>retrait</i> : <ul style="list-style-type: none"> Façades avec baie : <ul style="list-style-type: none"> 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 $L \geq Hf-3m$, 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 $L \geq Hf-3m$, sans être inférieur à 8 mètres. <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div data-bbox="363 1265 912 1512"> </div> <div data-bbox="949 1288 1305 1512"> </div> </div> <p>Façades avec baie : $L \geq Hf-3m$ et $L \geq 6m$</p> <p>Façade avec baie : $L \geq Hf-3m$ et $L1 \geq 8m$</p> <ul style="list-style-type: none"> Façades sans baie : la distance de tout point d'une <i>façade</i> ne comportant pas de <i>baie</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 ($L \geq Hf/2$), sans être inférieur à 3 mètres.



Façades sans baie : $L \geq Hf/2$ 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 « 80 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*,
 - Cette règle ne s'applique pas pour les ensembles immobiliers uniques dont une partie est constituée des *constructions* et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

62

**Secteur
U1-D**

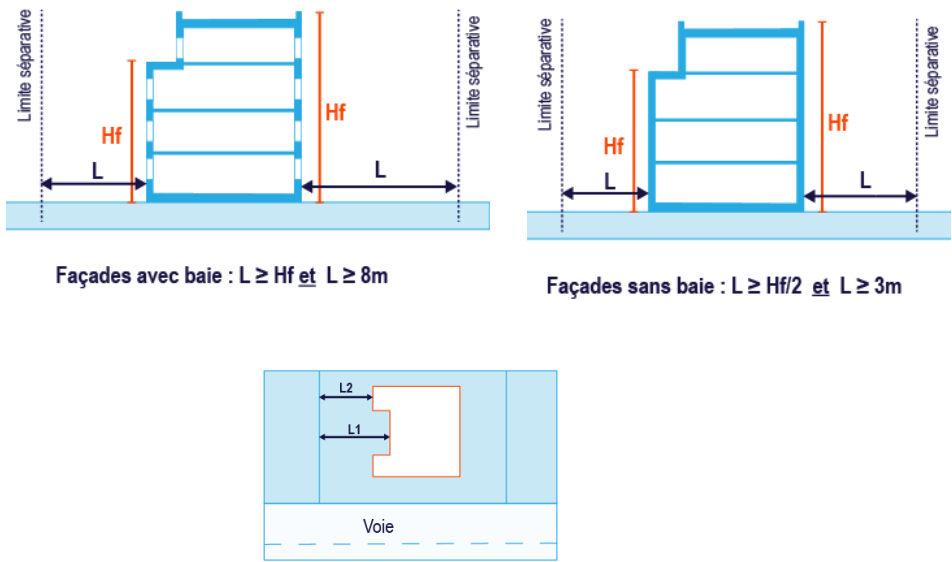
- Les *constructions* peuvent être implantées sur les *limites séparatives* ou en *retrait* de ces dernières.

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 $L \geq \frac{3}{4} Hf$, 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 $L \geq Hf$, 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 $L \geq Hf/2$, sans être inférieur à 3 mètres.

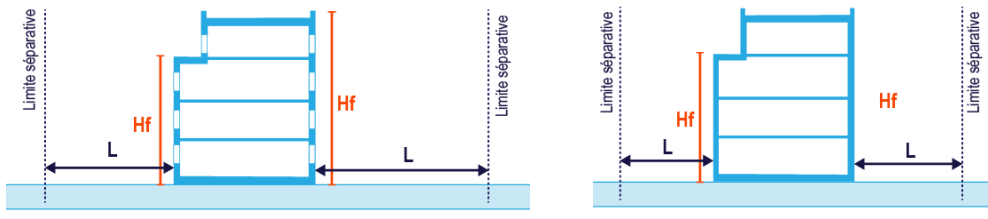
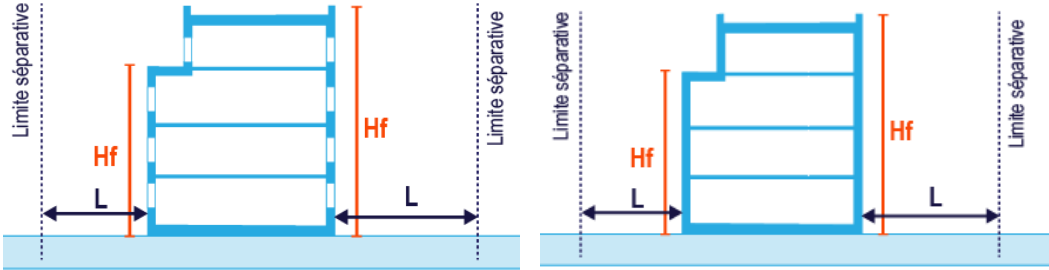
3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U1

Implantation par rapport aux limites séparatives

	 <p>Façades avec baie : $L \geq H_f$ et $L \geq 8m$</p> <p>Façades sans baie : $L \geq H_f/2$ et $L \geq 3m$</p> <p>Façade avec baie : $L1 \geq H_f$ et $L1 \geq 8m$ $L2 \geq 3/4 \cdot H_f$ et $L2 \geq 6m$</p>
<p>Secteur U1-E</p>	<p><u>Dans une bande de 25 mètres :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Les <i>constructions</i> peuvent être implantées sur les <i>limites séparatives</i> latérales ou en retrait. 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 limite séparative latérale. <p><u>Au-delà d'une bande de 25 mètres :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>retrait</i> des <i>limites séparatives</i>. Les <i>constructions</i> sont autorisées à s'implanter en <i>limite séparative</i> : <ul style="list-style-type: none"> si elles s'adossent à une construction existante 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°. <p><u>Règles de retrait</u></p> <p>En cas de <i>retrait</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> Façades avec baie : le <i>retrait</i> doit être supérieur ou égal à la <i>hauteur</i> de <i>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</i> de <i>façade</i>, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieur à 3 mètres.

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U1

Implantation par rapport aux limites séparatives

	 <p>Diagrammes illustrant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Les dimensions indiquées sont L (largeur de retrait), Hf (hauteur de façade) et L (largeur de façade). Les limites séparatives sont indiquées par des lignes pointillées.</p> <p>Façades avec baie : $L \geq Hf$ et $L \geq 8m$</p> <p>Façades sans baie : $L \geq Hf/2$ et $L \geq 3m$</p>
<p>64</p> <p>Secteur U1-F</p>	<p><u>Dans une bande de 20 mètres :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Dans l'ensemble bâti à caractère patrimonial du centre-ville de Sèvres, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales sur une profondeur minimale de 14 mètres à compter de l'alignement. <p><u>Au-delà de la bande :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. <p><u>Dans tous les cas :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Si la limite séparative correspond à une limite avec la zone U3, les constructions doivent être implantées en retrait. <p><u>Règles de retrait :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Façades avec 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 6 mètres, 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.  <p>Façade avec baie : $L \geq Hf/2$ et $L \geq 6m$</p> <p>Façade sans baie : $L \geq Hf/2$ et $L \geq 4m$</p> <p>A Sèvres, en complément des dispositions précédentes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les piscines doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 1,5 mètres de la limite séparative.
<p>Secteur U1-G</p>	<p>Sous-secteur U1-G-1 :</p> <p><u>Dans une bande de 20 mètres :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales. Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fond ou en retrait de ces dernières. <p><u>Au-delà d'une bande de 20 mètres :</u></p>

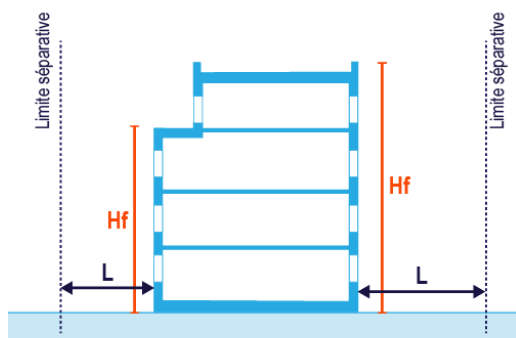
3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U1

Implantation par rapport aux limites séparatives

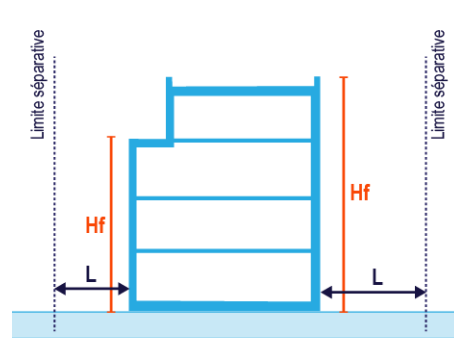
- Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* latérales ou en *retrait* de ces dernières.
- Les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des *limites séparatives* de fond.
- Toutefois, les *constructions* peuvent s'implanter en *limite séparative* de fond à condition de s'adosser à une *construction* 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 $L \geq Hf/2$, 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 $L \geq (Hf/2)-3m$, sans être inférieur à 2 mètres.



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



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

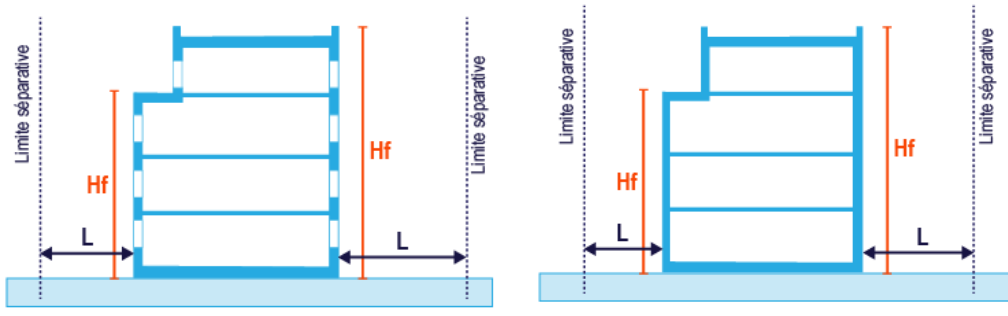
- Les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des *limites séparatives*.

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 $L \geq Hf/2$, sans être inférieur à 6 mètres,

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U1

Implantation par rapport aux limites séparatives

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Façades sans baie : le <i>retrait</i> doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de façade, moins 3 mètres, soit $L \geq (Hf/2)-3m$, sans être inférieur à 4 mètres.  <p style="text-align: center;"> Façades avec baie : $L \geq Hf/2$ et $L \geq 6m$ Façades sans baie : $L \geq (Hf/2)-3m$ et $L \geq 4m$ </p> <p>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.</p>
<p style="text-align: center;">66</p> <p>Secteur U1-H</p>	<p><u>Dans une bande de 20 mètres :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions doivent être implantées sur les deux <i>limites séparatives</i> latérales si la largeur de terrain sur voie ou <i>emprise publique</i> est inférieure à 12 mètres. ▪ Les constructions doivent être implantées au moins sur une des <i>limites séparatives</i> si la largeur de terrain sur voie ou <i>emprise publique</i> est supérieure ou égale à 12 mètres. <p><u>Au-delà d'une bande de 20 mètres</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions doivent être implantées en <i>retrait</i> des <i>limites séparatives</i>. ▪ Toutefois, l'implantation en <i>limite séparative</i> est autorisée pour les constructions annexes. <p><u>Règles de retrait</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 6 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, ○ Pour les retraits des <i>limites séparatives</i> de fond, les distances minimales de <i>retrait</i> sont majorées de 2 mètres.
<p>Sous-secteur U1-A-1</p>	<p><u>Champ d'application :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lorsqu'une bande E est mentionnée, sa profondeur est de 15 mètres. <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 constructions 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 constructions à destination d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire en <u>secteur U1-A-2</u> <p><u>Dans la bande E :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions doivent être implantées sur les <i>limites séparatives</i>.

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

Cas particuliers de *retraits* ou de raccordement en *limite séparative* :

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

Au-delà la bande E :

- Les *constructions* ou parties de *construction* sont autorisées à s'implanter sur les *limites séparatives* :
 - Sous réserve que leur implantation n'occupe pas une longueur supérieure ou égale à 40 % de chacune des *limites séparatives* latérales joignant l'*alignement*, la bande E étant décomptée.
 - Ce ratio de 40% peut être dépassé en cas d'adossement à des *constructions voisines implantées en limite séparative* existantes pérennes, occupant elles-mêmes un linéaire supérieur ou égal à 40% en *limite séparative* et ayant une *hauteur* minimale de 5 mètres. Ce dépassement est limité au linéaire des *héberges* existantes et dans la limite de la longueur de la *limite séparative*.

Règles de *retrait* :

- Les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des *limites séparatives* en fonction des cas de figure suivant :
 - 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*,

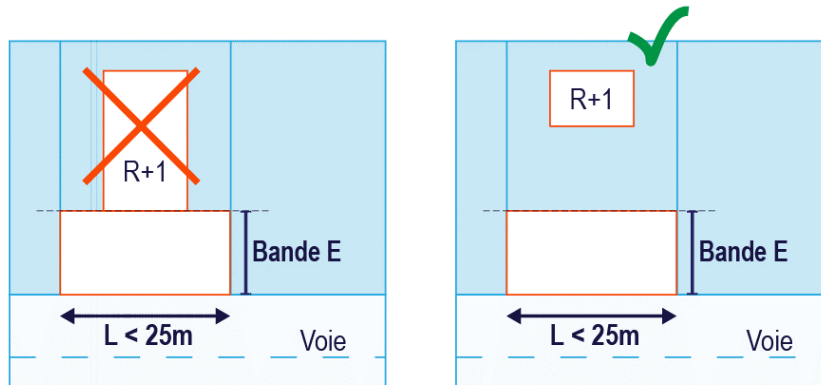
- Pour les parcelles d'une surface supérieure à 2 000 m² : le retrait des constructions doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de façade, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieur à 8 mètres pour les façades comportant des baies et de 5 mètres pour les façades sans baie,

Règle particulière de retrait :

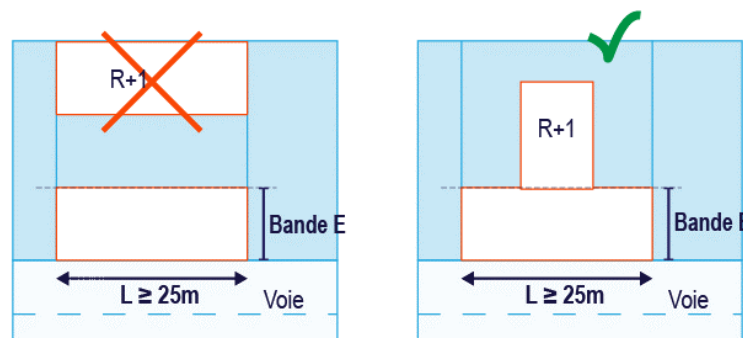
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces distances sont réduites à 6 mètres minimum pour les façades comportant des baies, et à 3,50 mètres pour les façades sans baie.

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.
- 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.

<p>Sous-secteur U1-A-2</p>	<p><u>Dans la Bande E</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les <i>constructions</i> peuvent être implantées sur les <i>limites séparatives</i> ou en <i>retrait</i>. <p><u>Règle de retrait :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 <i>hauteur de 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 <i>constructions</i> doivent observer un <i>retrait</i> des étages situés au-dessus de la <i>hauteur de 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 les cas particuliers suivants définis dans la chapitre implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 règles alternatives en articulation avec l'existant. ○ Pour la règle exigeant des <i>baies</i> au rez-de-chaussée sur toute la profondeur du <i>terrain</i> lorsque le linéaire du <i>terrain</i> est supérieur à 25 mètres. <p><u>Au-delà de la bande E :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions sont autorisées à s'implanter sur les <i>limites séparatives</i> pour les terrains d'une surface inférieure à 2000 m² ou pour les <i>terrains</i> réservés pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 <i>constructions</i> à destination d'habitation et 18 mètres pour les autres destinations, ○ Les étages situés au-dessus de la hauteur de façade H_f, doivent se retirer d'un minimum de 6 mètres si la partie de façade comporte des <i>baies</i>, de 3,5 mètres si la partie ne comporte pas de <i>baie</i>. ▪ Dans les autres cas de figure, les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>retrait</i> des <i>limites séparatives</i> : <ul style="list-style-type: none"> ○ La distance entre tout point de <i>façade</i> et la <i>limite séparative</i> doit être supérieure ou égale la hauteur de façade diminuée de 5,20 mètres et divisée par deux, soit $L \geq (H_f - 5,20) / 2$ sans être inférieure à 3,5 mètres pour les <i>façades</i> sans <i>baie</i>. ○ La distance entre tout point de <i>façade</i> comportant des <i>baies</i> et la <i>limite séparative</i> doit être supérieure ou égale la hauteur de <i>façade</i> diminuée de 5,20 mètres, soit $L \geq H_f - 5,20$, sans être inférieure à 6 mètres.
<p>Sous-secteur U1-A-3</p>	<p><u>Champ d'application :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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>, auvents...). ▪ Sont considérées comme des <i>limites séparatives</i> : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les limites du périmètre de Z.A.C. autres que les <i>emprises publiques</i> de voirie ouvertes à la circulation publique automobile ; ○ 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. <p><u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ En cas de <i>retrait</i>, celui-ci doit être au moins égal à 3,50 mètres :

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U1

Implantation par rapport aux limites séparatives

	<ul style="list-style-type: none">○ 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.
--	---

2.3. Règles alternatives :

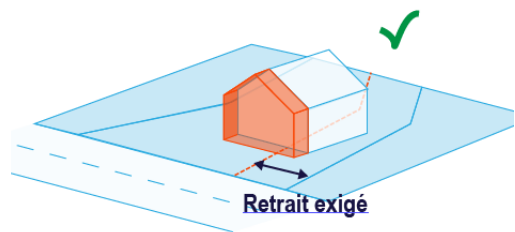
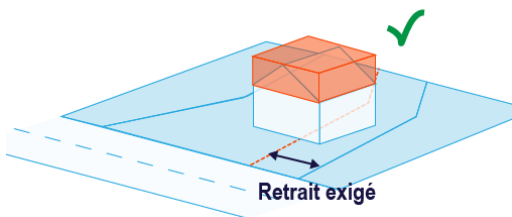
Cas des travaux sur *constructions existantes* ne respectant pas les règles d'implantation

À l'exception de Boulogne-Billancourt :

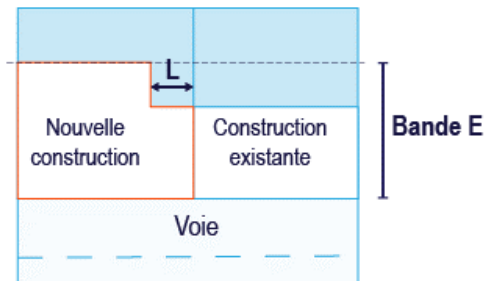
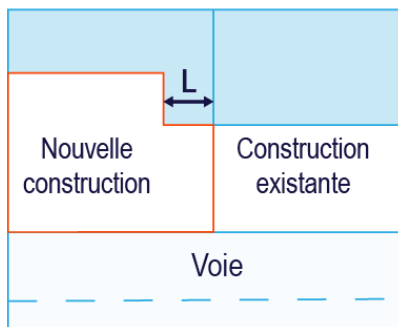
- Dans le cas de *constructions existantes*, ne respectant pas les règles générale d'implantation par rapport aux *limites séparatives*, sont autorisés pour les parties de *construction* ne respectant pas les règles d'implantation :
 - Les *extensions* horizontales et verticales avec un *retrait* égal ou supérieur à celui des *constructions existantes*, à condition que la nouvelle façade ou partie de façade ne comporte pas de baie,
 - Les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux sans effet sur le *gabarit* de la *construction*.

70

Zone U1

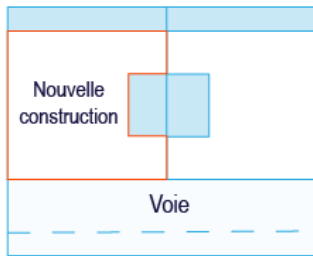


- En dehors des parties de *constructions* ne respectant pas les règles d'implantation, les règles générales s'appliquent.

Articulation avec l'environnement existant	
<p>Secteurs et sous-secteurs U1-C / U1-E / U1-G-2</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Au-delà d'une bande de 20 mètres ou 25 mètres (définie à l'article 2.2), les constructions peuvent s'implanter en <i>limite séparative</i> à condition de s'adosser à une construction voisine existante et pérenne implantée en limite séparative, et dans la limite de son héberge.
<p>Secteurs U1-A-1 U1-A-2</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Lorsqu'il s'agit de ne pas porter atteinte soit à la salubrité d'une construction voisine, soit à l'aspect du paysage urbain, et lorsque l'implantation d'une construction contiguë n'occupe pas la totalité de la bande E en limite séparative, il est exigé des nouvelles constructions un retrait par rapport aux limites séparatives :</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ D'au moins 4 mètres en secteur U1-A-1 ○ Compris entre 3 mètres et 6 mètres en secteur U1-A-2 <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">  <p>U1-A-1 : $L \geq 4m$ U1-A-2 : $6m \geq L \geq 3m$</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Lorsqu'il existe une construction voisine contiguë dont l'implantation de la façade arrière est en retrait par rapport à l'implantation de la façade arrière du projet, les constructions doivent se raccorder en s'implantant au nu de la construction voisine contiguë sur une largeur de façade comprise entre 3 mètres et 6 mètres.</u> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">  <p>$6m \geq L \geq 3m$</p> </div> <p>En sous-secteur U1-A-1, en complément des dispositions précédentes :</p>

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U1

Implantation par rapport aux limites séparatives

	<ul style="list-style-type: none"> 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 <i>fond voisin</i> nonobstant les règles d'implantation en <i>limite séparative</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>. 
--	---

Cas des petites *extensions* sur les *constructions existantes*

<p>Secteurs</p> <p>U1-A-1</p> <p>U1-A-2</p>	<ul style="list-style-type: none"> Nonobstant les règles générales d'implantation, sont autorisés les travaux d'extension sur les constructions existantes générant une emprise au sol inférieure à 20 m² ou les vérandas situées à l'arrière de la construction, dans la mesure où l'extension ne réduit pas de plus d'1/3 les espaces libres existants sur le terrain et si l'extension permet de rester conforme au coefficient de pleine terre exigé. Dans le cas où l'extension est une véranda, celle-ci devra se situer à l'arrière de la construction existante.
--	--

Autres cas de figure

<p>Zone U1</p>	<ul style="list-style-type: none"> Des implantations alternatives sont autorisées : <ul style="list-style-type: none"> 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. Implantation sur un même terrain

3.1. Champ d'application :

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

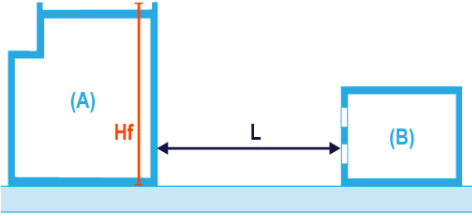
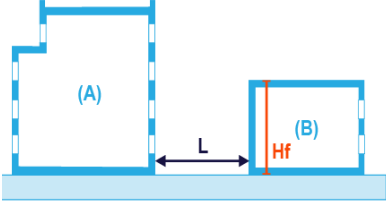
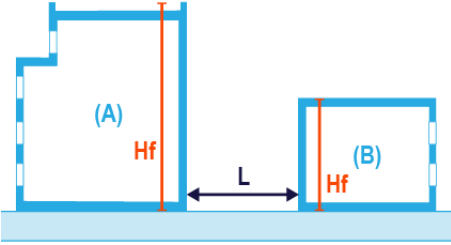
Ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation :

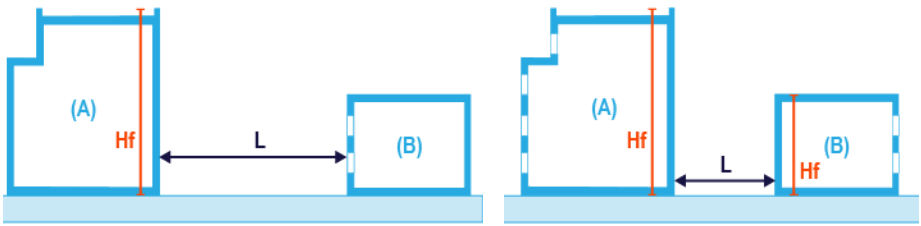
- Les éléments de modénature et les motifs architectoniques de moins de 0,40 mètre de profondeur, les marquises et les auvents de moins de 0,80 mètre de profondeur,
- Les débords de toiture de moins de 0,60 mètre de profondeur,
- Les oriels de moins de 0,40 mètre de profondeur,
- Les perrons, terrasses et emmarchements, de moins de 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux,
- 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,
- Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par, en cas de travaux sur des constructions existantes, dans la limite de 30 cm d'épaisseur,
- les pare-soleils extérieurs et les doubles parois vitrées de moins de 0,80 m de profondeur,
- Les pare-vues et les garde-corps, sous réserve de ne pas dépasser 1,90 mètre de hauteur.

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 :

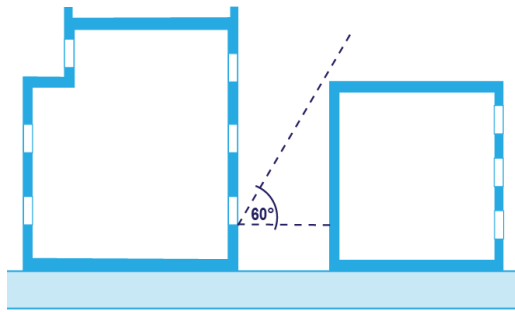
Secteur	Règles applicables
Secteurs U1-B U1-C U1-D U1-E U1-F U1-G U1-H	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Afin de créer une interface de qualité pour les espaces d'accueil du public des <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics (halls, parvis, terrasses, sas, etc.), leur implantation n'est pas réglementée.
Secteur U1-B	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La distance entre deux <i>façades</i> en vis-à-vis doit être supérieure ou égale à 6 mètres.
Secteur U1-C	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.

	<ul style="list-style-type: none"> La distance entre une annexe et sa <i>construction</i> principale doit être supérieure ou égale à 3 mètres. Le présent article n'est pas applicable aux installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et au réseau de transport public du Grand Paris.
<p>Secteur U1-D</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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. <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  <p>Façade la plus basse avec baie : $L \geq H_f(A)$ et $L \geq 8m$</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Façade la plus haute avec baie et façade la plus basse sans baie : $L \geq H_f(B)$ et $L \geq 8m$</p> </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  <p>Façades sans baie : $L \geq H_f/2(A)$ ou $L \geq H_f(B)$, et $L \geq 4m$</p> </div>
<p>Secteur U1-E</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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.

	<ul style="list-style-type: none"> 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.  <p>Façade la plus basse avec baie : $L \geq Hf(A)$ et $L \geq 8m$</p> <p>Façades sans baie : $L \geq Hf/2(A)$ ou $L \geq Hf(B)$, et $L \geq 4m$</p>
<p>Secteur U1-F</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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.
<p>Secteur U1-G</p>	<p>Sous-Secteur U1-G-1 : L'implantation des <i>constructions</i> sur un même <i>terrain</i> n'est pas réglementée.</p> <p>Sous-Secteur U1-G-2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 annexe par rapport aux autres <i>constructions</i> sur un même <i>terrain</i> n'est pas réglementée.
<p>Secteur U1-H</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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 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, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 4 mètres.
<p>Sous-Secteur U1-A-1</p>	<ul style="list-style-type: none"> Pour les <i>constructions</i> à <i>destination</i> d'habitation : <ul style="list-style-type: none"> 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 cette <i>façade</i> moins 3 mètres, soit $L \geq Hf-3 m$, sans être inférieure à 5 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 leur <i>hauteur</i>, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 3,50 mètres. Pour les <i>constructions</i> à toute autre <i>destination</i> :

	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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 sa <i>hauteur</i> soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 5 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 sa <i>hauteur</i>, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 3,50 mètres. Ces règles de distance ne s'appliquent pas aux <i>constructions</i> autorisées au titre de l'article exigeant des <i>césures</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. <p><u>Règle complémentaire</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 bande E, il est exigé des <i>césures</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.
<p>Sous-secteur U1-A-2</p>	<p><u>Implantation sur un même terrain</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Toute <i>façade</i> en vis-à-vis d'une <i>façade</i> comportant des <i>baies</i>, doit être située à une distance supérieure ou égale à sa <i>hauteur</i> moins 5,20 mètres, soit $L \geq Hf-5,20m$, sans être inférieure à 5 mètres. ▪ Toute <i>façade</i> en vis-à-vis d'une <i>façade</i> ne comportant pas de <i>baie</i>, doit être située à une distance supérieure ou égale à la moitié de sa <i>hauteur</i>, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 3,50 mètres. <p><u>Règle complémentaire</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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, il est exigé des <i>césures</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.
<p>Sous-secteur U1-A-3</p>	<p><u>Champ d'application</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. <p><u>Implantation sur un même terrain</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Outre les <i>constructions</i> édifiées sur des <i>terrains</i> 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 <i>terrains</i> contigus : <ul style="list-style-type: none"> ○ Dont l'aménageur est propriétaire ou sur lesquels il dispose d'un titre l'habilitant 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.
- Les édifices liés à l'exploitation et au fonctionnement des *constructions* 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 *hauteur* de 3,50 mètres hors tout,
 - que, s'ils ne jouxtent pas une *construction* située de part et d'autre des espaces piétonniers structurants dénommés « rue Tony Garnier et Grand Place, la distance en tous points avec la *construction* la plus proche soit au moins égale à leur *hauteur*.
- Des poteaux ou colonnes destinés notamment à l'animation architecturale des *façades* peuvent être implantés en avancée du nu de la *façade* sur l'emprise de l'espace piétonnier à condition qu'ils s'inscrivent dans la profondeur d'*encorbellement* de 0,80 mètres

3.3. Règles alternatives :

Cas des travaux sur <i>constructions existantes</i> ne respectant pas les règles d'implantation	
Zone U1	<p>À l'exception de Boulogne-Billancourt :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Dans le cas de <i>constructions existantes</i>, ne respectant pas les règles générales d'implantation sur un même terrain</u>, sont autorisés pour les parties de <i>construction</i> ne respectant pas les règles d'implantation : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les <i>extensions horizontales et verticales</i> respectant une distance égale ou supérieure à la distance entre <i>constructions existantes</i>, à condition qu'il n'y ait pas de <i>baies</i> sur ledit prolongement, ○ Les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux sans effet sur le <i>gabarit</i> de la <i>construction</i>. ▪ En dehors des parties de <i>constructions</i> ne respectant pas les règles d'implantation, les règles générales s'appliquent.
Cas des petites <i>extensions</i> sur les <i>constructions existantes</i>	
Sous-secteurs U1-A-1 U1-A-2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nonobstant les règles générales, 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>.

4. Emprise au sol

4.1. Champ d'application :

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

- Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, en cas de travaux sur des *constructions existantes*, dans la limite de 30 cm d'épaisseur.

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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception de Boulogne-Billancourt, il n'est pas fixé de règle d'<i>emprise au sol</i>.
Secteur U1-B	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les terrains de moins de 25 mètres de profondeur : non réglementée. ▪ Pour les autres terrains : L'<i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> ne pourra pas excéder 70 % de la surface de la surface totale du terrain.
Secteur U1-C	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 50% de la surface du terrain. ▪ Non réglementée dans les périmètres de hauteurs spécifiques, excepté pour celui situé autour de l'église Saint-Etienne.
Secteur U1-D	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 40% de la surface du terrain. ▪ Pour les terrains existants 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 annexes ne peut excéder 20 m².
Secteur U1-E	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 60% de la surface du terrain.
Secteur U1-F	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 75% de la surface du terrain.
Secteur U1-G	<p>Sous-secteur U1-G-1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Non réglementée. <p>Sous-secteur U1-G-2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 70% de la surface du terrain. ▪ Pour les terrains existants dont la surface est inférieure à 150m², l'<i>emprise au sol</i> n'est pas réglementée.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans une bande de 20 mètres : non règlementée, ▪ <u>Au-delà d'une bande de 20 mètres</u> : 50% la partie du <i>terrain</i> située en dehors de la bande. ▪ Pour les <i>terrains</i> situés à l'angle de la rue de Marnes et de la rue de Versailles, l'<i>emprise au sol</i> n'est pas règlementée.
Sous-secteurs U1-A-1 U1-A-2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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</i> publiques du secteur U1-BOU2. ▪ Dans une bande E : 100 % de la partie du <i>terrain</i> située dans la bande, ▪ <u>Au-delà de la bande E</u> : 40% de la partie du <i>terrain</i> située en dehors de la bande E. <p>Sous-secteur U1-A-1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 : <ul style="list-style-type: none"> ○ 100% de la surface de la partie du <i>terrain</i> située dans la bande E, ○ 50% de la surface de la partie du <i>terrain</i> située en dehors de la bande E. <p>Sous-sous-secteur U1-A-1a : l'<i>emprise au sol</i> n'est pas règlementée.</p> <p>Sous-secteur U1-A-2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 : <ul style="list-style-type: none"> ○ 100% de la surface de la partie du <i>terrain</i> située dans la bande E, ○ 60% de la surface de la partie du <i>terrain</i> située en dehors de la bande E.
Sous-secteur U1-A-3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.

4.3. Règles alternatives :

Autres cas de figure	
Zone U1	<p>A l'exception de Sèvres :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 bande si elle existe, dans la limite de l'<i>emprise au sol</i> autorisée, calculée vis-à-vis de la bande.

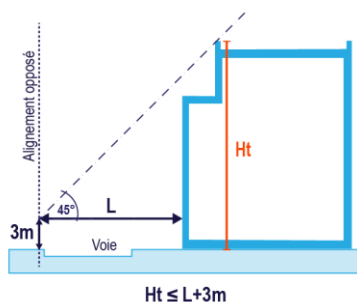
5. Hauteur

5.1. Règles générales :

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

Secteur	Règles applicables
Zone U1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les <i>constructions</i> dont le rez-de-chaussée est à destination de commerces et activités de service, la hauteur 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. ▪ Pour les <i>terrains</i> et parties de <i>terrain</i> situés en bordure de zone U3, dans une bande de 10 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite séparative : <ul style="list-style-type: none"> ○ La hauteur de façade est diminuée de 3 mètres et 1 niveau, ○ La hauteur totale est diminuée de 3 mètres. <p style="text-align: center;">Hf max (B) : Hf max(A)-3m</p> <p style="text-align: center;">Hf max (B) : Hf max(A)-3m</p>
Secteur U1-B	<p>Dans une bande de 25 mètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une hauteur totale égale à R+5 soit 19 mètres. <p>Dans une bande comprise entre 25 mètres et 35 mètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une hauteur totale égale à R+4 soit 16 mètres. <p>Dans une bande comprise entre 35 mètres et 50 mètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une hauteur totale égale à R+3 soit 13 mètres. <p>Au-delà d'une bande de 50 mètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une hauteur totale égale à R+1 soit 8 mètres.
Secteur U1-C	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans les périmètres de hauteur spécifique, la hauteur totale des constructions est définie sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers. <p>Sous-secteur U1-C-1 (hors secteur de filets de hauteur):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une hauteur de façade égale à R+6 soit 21 mètres, ▪ Un niveau de couronnement avec, un retrait minimum de 1,90 mètre et une hauteur de 3,50 mètres, ▪ Une hauteur totale de 24 mètres ;

Hauteur



- 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 $Ht \leq L + 3 \text{ m}$** .
- 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 :

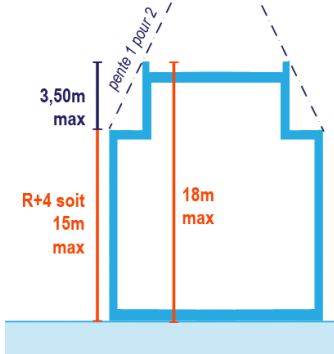
- Une *hauteur* de *façade* égale à R+6 soit 21 mètres,
- Deux *niveaux* de *couronnement* avec, un *retrait* minimum de 1,90 mètre et une *hauteur* de 6 mètres,
- Une *hauteur* totale de 27 mètres ;
- Compte tenu des *voies* adjacentes publiques ou privées lorsque le bâtiment est construit en bordure 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 **$Ht \leq L + 3 \text{ m}$** .
- Dans le *périmètre de hauteur* spécifique « RP », la *hauteur* 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*.

**Secteur
U1-D**

- Une *hauteur* totale de 10 mètres.

**Secteur
U1-E**

- Une *hauteur* de *façade* de 20 mètres,
- Un *niveau* de *couronnement* en *retrait* de 2 mètres minimum et d'une *hauteur* de 3,50 mètres
- Une *hauteur* totale de 23 mètres.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une <i>hauteur</i> de <i>façade</i> de 15 mètres, soit R+4, ▪ Un <i>niveau</i> de <i>couronnement</i> présentant une pente de 1 pour 2 et une <i>hauteur</i> de 3,50 mètres, ▪ Une <i>hauteur</i> totale de 18 mètres, soit R+4+A ou R+4+C. <div style="text-align: center;">  </div> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 constructions implantées dans l'ensemble bâti à caractère patrimonial du centre-ville de Sèvres, la hauteur au point le plus haut des constructions existantes situées à l'alignement 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 construction existante implantée à l'alignement, toute nouvelle construction implantée à l'alignement pourra s'insérer dans la limite de l'héberge existante la plus haute des constructions implantées à l'alignement sur les terrains voisins. <p>Sous-secteur U1-F-1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La <i>hauteur</i> totale des <i>constructions</i> est limitée à 15 mètres, soit R+4.
Secteur U1-G	<p>Sous-secteur U1-G-1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. <p>Sous-secteur U1-G-2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans une bande de 30 mètres : <ul style="list-style-type: none"> ○ Une <i>hauteur</i> de <i>façade</i> égale à R+5 soit 18 mètres, ○ Un <i>niveau</i> de <i>couronnement</i> présentant une pente à 45° et une <i>hauteur</i> de 3 mètres,

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	de et de	Hauteur du couronnement	Hauteur totale
ROSE	R+1 soit 6 m		Un <i>niveau</i> présentant une pente de 4 pour 1 et une hauteur 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 hauteur 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 hauteur 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 hauteur 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 hauteur 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 hauteur 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 hauteur de 7,5 m	28,5 m

85

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	de et de	Hauteur du couronnement	Hauteur totale
ROSE	R+1 soit 6 m		Un <i>niveau</i> présentant une pente de 4 pour 1 et une hauteur 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 hauteur 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 hauteur 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 hauteur 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 hauteur 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 hauteur 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 hauteur 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 m ² : Cas général : R+3 soit 12 mètres Cas particulier : la hauteur de façade indiquée pour la bande E, pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics	Unités foncières d'une surface inférieure ou égale à 2000 m ² : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.
BLEU		
VIOLET		
ROUGE		
NOIR		

Surface terrain < 2 000m²

▪ 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 <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	15 m

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 filet	Nombre de niveaux 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 1,50m 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

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U1

Hauteur

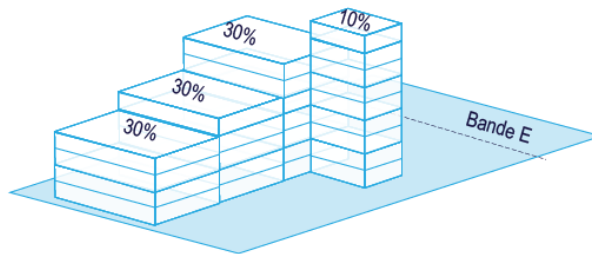
NOIR	R+6 soit 27,30 m	Deux <i>niveaux</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5m et une <i>hauteur</i> de 7,60 m	34,90 m
BRUN	R+8 soit 34,90 m	Sans <i>couronnement</i>	34,90 m

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 bande E	
Couleur du filet	Hauteur totale
ORANGE	<p>La <i>hauteur</i> totale des nouvelles <i>constructions</i> est répartie dans les proportions d'<i>emprise au sol</i> suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 recul 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	



88

Sous-secteur U1-A-3 :

- Le point haut à prendre en considération pour certains types de *toitures* est le suivant : pour les *toitures à pente brisée* (ex. *toitures à la Mansart*) ou *courbes*, les trois quarts de la *hauteur* entre le brisis ou le départ de la courbe et le *faîtage*.
- Sans préjudice des servitudes résultant de l'application des autres règles, les *constructions* ne pourront excéder le plafond de *hauteur* indiqué au **plan de secteur Centre-ville de Boulogne-Billancourt** inscrit au **Cahier des plans masses** mesuré par rapport au nivellement général de la ZAC qui est fixé à 34,80 NGF.
- La *hauteur totale de la construction* ne peut être supérieure à la distance augmentée de 3 mètres séparant ce point 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

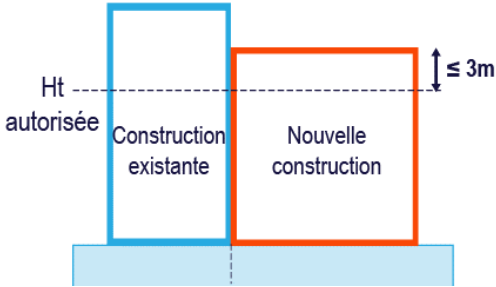
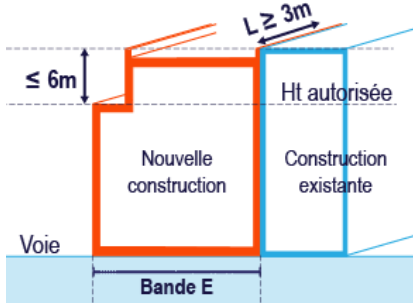
- aux équipements d'intérêt collectif et de service implantés le long de la rue Georges Sorel, pour des raisons d'architecture et d'urbanisme.
- Dans les zones de "retour d'angle", délimitées au document graphique, la hauteur des constructions bordant des voies ou espaces piétonniers d'inégales largeurs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

5.3. Règles particulières :

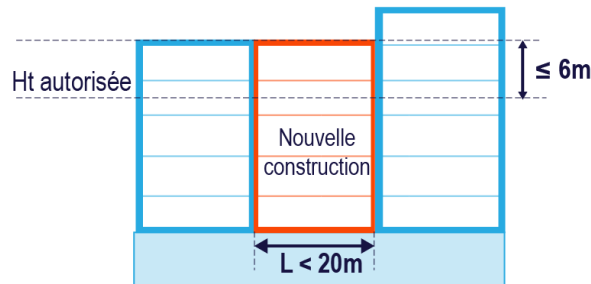
Cas non soumis aux règles générales	
Zone U1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics</u> sont autorisées à déroger aux règles générales de hauteur pour répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage de la construction, à l'exception des sous-secteur U1-G-2 et U1-A-1a. ▪ Dans le sous-secteur U1-G-2, la hauteur des constructions 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 surface de plancher des constructions est majoritairement à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, la hauteur de façade est égale à la hauteur totale indiquée dans les règles générales. ▪ La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,20 mètres. ▪ <u>La hauteur 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'adosent. ▪ <u>La hauteur des locaux techniques situés en toiture terrasse</u> ne doit pas dépasser 1,80 mètre, comptée à partir du plancher haut du dernier niveau.
Secteur U1-G	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Le long des emprises publiques et des voies d'une largeur inférieure ou égale à 5 mètres</u>, la hauteur totale maximale de la construction doit être inférieure ou égale à la distance mesurée perpendiculairement de la façade sur rue au point le plus proche de l'alignement opposé, soit $H \leq L$, sans pouvoir excéder : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 voies d'inégales largeurs, la hauteur totale maximale autorisée sur la voie la plus large peut être retournée dans la voie la plus étroite sur une distance au plus égale à 15 mètres, mesurée à partir de l'alignement actuel ou projeté de la voie la plus large.
Sous-secteur U1-A-3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à 3,50 mètres, <u>les habillages architecturaux ainsi que les constructions sur terrasses</u> ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction 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.

5.4. Règles alternatives :

Cas des travaux sur les <i>constructions existantes</i> ne respectant pas la règle	
Zone U1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les <i>constructions existantes</i> dont la <i>hauteur</i> est supérieure à la <i>hauteur totale autorisée</i>, les travaux de <i>réhabilitation</i> et d'<i>extension</i> sont autorisés dans la limite de la <i>hauteur totale</i> de la <i>construction existante</i>. Les <i>extensions</i> verticales nécessaires à l'isolation thermique, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur, ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la <i>hauteur</i>.

Articulation avec l'environnement existant	
Zone U1	<p>À l'exception de Boulogne-Billancourt et Chaville :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lorsque la <i>hauteur</i> totale et/ou de <i>façade</i> d'une <i>construction voisine existante</i> et pérenne implantée en limite séparative est supérieure au <i>gabarit-enveloppe</i> indiqué par les règles générales, 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 voisine existante</i> et pérenne implantée en limite séparative, sans dépasser de plus de 3 mètres la <i>hauteur</i> totale autorisée. 
Sous-secteur U1-A-1	<p>Pour les <i>constructions</i> implantées dans une bande E :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lorsque la <i>hauteur</i> d'une <i>construction existante</i> implantée sur un <i>fond</i> 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 *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* verticale 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 *fonds voisin* 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*.

<p>Sous-secteur U1-A-2</p>	<p>Pour les constructions implantées <u>au-delà</u> de la bande E :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lorsqu'il existe sur le <i>fonds voisin</i> une <i>construction</i> d'une <i>hauteur</i> minimale de 5 mètres, implantée en limite, les nouvelles <i>constructions</i> en <i>limite séparative</i> sont autorisées à s'élever à la <i>hauteur</i> du <i>mur pignon</i> sur lequel elles s'adossent, dans la limite des <i>hauteurs</i> plafonds définies par les règles générales. En cas de <i>terrain</i> traversant, est appliquée la plus petite des <i>hauteurs</i> de <i>façade</i>.
--	---

Dépassements du <i>gabarit-enveloppe</i> sous réserve des dispositions du chapitre 6. Patrimoine bâti et paysager	
<p>Zone U1</p>	<p>À l'exception des secteurs et sous-secteurs U1-B et U1-F-1, les dépassements du <i>gabarit-enveloppe</i> sont autorisés dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les <i>constructions existantes</i>, hors patrimoine protégé repéré au document graphique n° 4.3 Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères :

Hauteur

	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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 : <ul style="list-style-type: none"> - Dès lors qu’ils ont une <i>hauteur</i> inférieure ou égale à 0,50 mètres pour les bâtiments d’une <i>hauteur</i> inférieure ou égale à 13,50 mètres (ou R+3+A) ; - Dès lors qu’ils ont une <i>hauteur</i> inférieure ou égale à 1,80 mètre pour les bâtiments d’une <i>hauteur</i> 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 0,30 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 <i>toiture</i></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 (chapitre 5 du règlement)</u>, 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 édicules d’ascenseurs. Ils doivent en outre : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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. <p>En cas de construction « en escalier » cela ne s’applique qu’à la toiture la plus haute.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <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 inférieure ou égale à 3 mètres, et pour les installations nécessaires à l’agriculture urbaine, sous réserve qu’elles aient une <i>hauteur</i> totale inférieure ou égale à 2 mètres. Cette règle ne s’applique pas : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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>. <p>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.</p>
<p>Sous-secteurs U1-A-1 U1-A-2</p>	<p>Pour toutes les constructions, les dépassements du gabarit-enveloppe :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. <p>Pour les constructions implantées dans une bande E, les dépassements du gabarit-enveloppe :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>Sont autorisés pour les opérations comprenant 100% de logements sociaux</u> dans la limite de la <i>hauteur</i> totale de la <i>construction</i> contiguë existante.

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U1

Hauteur

	<ul style="list-style-type: none">○ <u>Sont autorisés, uniquement en secteur U1-A-1, sur les axes autorisant 80% de bureaux</u>, 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 règles générales, dans les deux cas suivants :<ul style="list-style-type: none">- La reconversion ou la <i>démolition-reconstruction</i> d'immeubles de bureaux à <i>destination</i> 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	<ul style="list-style-type: none">▪ <u>Pour les opérations comprenant 100% de logements sociaux</u>, 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.

1. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

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 techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur dans la limite de 0,30 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 0,8 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 *oriels*, dans une limite de 0,60 m, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres et du R+2. La proportion des *oriels* 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 0,60 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 3,5 m et du R+1 ;
 - o Les *balcons* et *oriels*, dans une limite de 0,80 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres et du R+2. La proportion des *oriels* 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 3,5 m et du R+1,
 - o Les *balcons* et *oriels*, dans une limite de 1,20 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 m et du R+2. La proportion des *oriels* 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. Ne sont pas pris en compte pour le calcul du recul :
- o Les éléments de *modénature*, les marquises et les auvents de moins de 0,80 mètre de profondeur ;
 - o Les *débords de toiture* de moins de 0,60 mètre de profondeur ;
 - o Les *oriels* de moins de 0,40 mètre de profondeur et à partir d'une hauteur de 5,50 mètres ;
 - o Les *balcons*, dans la limite de 1,20 mètre ;

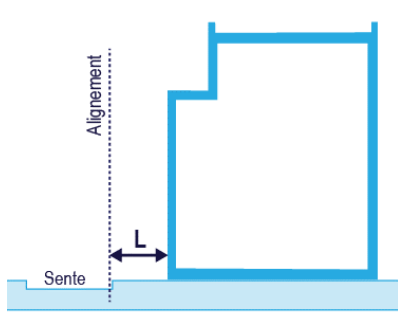
3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U2

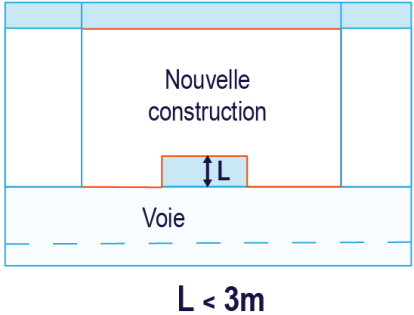
Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

- o Les perrons, terrasses et emmarchements, de moins de 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel 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 techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, en cas de travaux sur des constructions existantes, dans la limite de 30 cm d'épaisseur ;
 - o Les rampes de garage desservant le sous-sol ou le rez-de-chaussée de la construction ;
 - o Les escaliers et rampes d'accès, les perrons et 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.

1.2. Règles générales :

Sauf disposition particulière dans la règle écrite ou graphique, les nouvelles constructions doivent s'implanter en respectant les règles suivantes par rapport aux emprises publiques et aux voies :

Secteur	Règles générales : Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies
Zone U2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lorsqu'il s'agit de créer une interface de qualité pour les espaces d'accueil du public nécessaires au fonctionnement des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics (halls, parvis, terrasses, sas, etc.) leur implantation n'est pas réglementée. ▪ <u>Implantation vis-à-vis des sentes piétonnes</u> : les constructions doivent être implantées avec un recul supérieur ou égal 3 mètres. <div style="text-align: center;">  <p>Recul par rapport aux sentes : L ≥ 3m</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'implantation de locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri n'est pas règlementée. ▪ 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
Secteurs U2-A U2-B	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions peuvent s'implanter en tout ou partie à l'alignement ou en recul. ▪ En cas de recul, celui-ci doit être supérieur ou égal à 4 mètres par rapport l'alignement. La valeur minimale du recul est fixée à 2 mètres à Vanves.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les <i>constructions</i> qui s'implantent à l'<i>alignement</i>, des reculs 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.  <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. ▪ Lorsque la <i>façade</i> à édifier présente une longueur supérieure ou égale à 25 mètres en vis-à-vis 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. Les règles d'implantations entre deux constructions non contiguës sur un même terrain s'appliquent. La largeur de la <i>césure</i> peut être réduite ou augmentée en fonction des indications d'une OAP sectorielle. <p>À Sèvres, en complément des dispositions précédentes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au moins 50% des surfaces de <i>marges de recul</i>, en dehors des accès piétons et véhicules, doivent être traités en <i>espace végétalisé</i>. <p>À Issy-les-Moulineaux, en complément des dispositions précédentes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 règles générales s'appliquent. <p>À Vanves, en complément des dispositions précédentes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les <i>terrains</i> situés le long de la rue du Clos Montholon : les <i>constructions</i> doivent s'implanter en recul.
<p>Secteur U2-C</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 en existe une <i>marge de recul</i>, le long de cette dernière. Le recul pour <i>alignement</i> de fait est admis. Aucun ouvrage <i>souterrain</i> en débordement par rapport à cette implantation obligatoire n'est autorisé, à l'exception des ouvrages publics de concessionnaires.
<p>Secteur U2-D</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les <i>constructions</i> doivent s'implanter avec un recul supérieur ou égal à la <i>hauteur</i> totale de la <i>construction</i> soit $L \geq Ht$, sans être inférieur à 6 mètres.

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

	<ul style="list-style-type: none"> 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</i> existante en bon état sur les terrains voisins. <p>Sous-secteur U2-D-1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter à l'<i>alignement</i> ou en <i>recul</i> libre.
--	---

1.3. Règles particulières :

Cas des <i>constructions annexes</i>	
Secteur U2-B	<p>Uniquement à Vanves :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le long de l'Avenue du Général de Gaulle, l'implantation de <i>constructions annexes</i> n'est pas réglementée.
Secteur U2-D	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> <u>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 hauteur et toute la profondeur de la construction dans les cas suivants :</u> <ul style="list-style-type: none"> 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>. En cas de création de <i>balcon</i>, les règles d'implantation des <i>constructions</i> sur un même <i>terrain</i> s'appliquent.

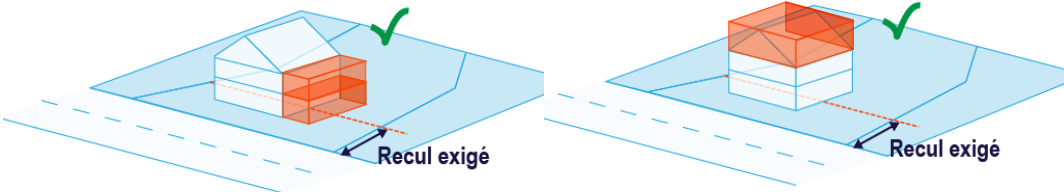
98

1.4. Règles alternatives :

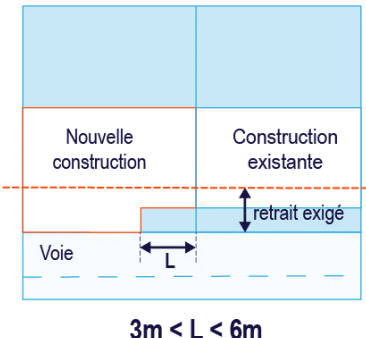
Cas des travaux sur les <i>constructions existantes</i> ne respectant pas les règles générales	
Zone U2	<ul style="list-style-type: none"> <u>Dans le cas de <i>constructions existantes</i> ne respectant pas les règles générales d'implantation par rapport aux <i>emprises publiques</i> et aux <i>voies</i>, sont autorisés pour les parties de <i>constructions</i> ne respectant pas les règles d'implantation :</u> <ul style="list-style-type: none"> A l'exception du secteur U2-BOU, les <i>extensions</i> horizontales et verticales respectant un recul 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

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Les travaux qui améliorent l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux sans effet sur le gabarit de la <i>construction existante</i>.  <ul style="list-style-type: none"> ▪ En dehors des parties de <i>constructions</i> ne respectant pas les règles d'implantation, les règles générales s'appliquent.
--	--

Articulation avec l'environnement existant

<p>Zone U2</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 règles générales 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.  <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lorsqu'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure ou égale à 2 mètres est présent au droit du terrain, les constructions peuvent être implantées en tout ou partie soit à l'alignement, soit en recul libre.
-----------------------	--

Autres cas de figure

<p>Zone U2</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.
-----------------------	--

2. Implantation par rapport aux *limites séparatives*

2.1. Champ d'application :

- a. Ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation :
- Les éléments de *modénature*, les marquises et les auvents de moins de 0,80 mètre de profondeur,
 - Les *débords de toiture* de moins de 0,60 mètre de profondeur,
 - Les *oriels* de moins de 0,40 mètre de profondeur,
 - Les perrons, terrasses et emmarchements, passerelles non couvertes, de moins de 0,60 mètre de *hauteur* par rapport au *terrain* naturel avant travaux,
 - 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*,
 - Les dispositifs techniques 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 30 cm d'épaisseur,
 - 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.

2.2. Règles générales :

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

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> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Il n'est pas défini de bande pour l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. ▪ Les constructions doivent être implantées avec un retrait supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de façade, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieur à 1,90 mètre. ▪ Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et à l'activité ferroviaire sont autorisées en sous-sol et peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 mètre minimum.
Secteurs U2-A U2-B	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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'annexes. <u>Dans une bande de 20 mètres :</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les <i>constructions</i> peuvent être implantées sur les <i>limites séparatives</i> latérales ou en <i>retrait</i>. <u>Au-delà d'une bande de 20 mètres :</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>retrait</i> des <i>limites séparatives</i> latérales.

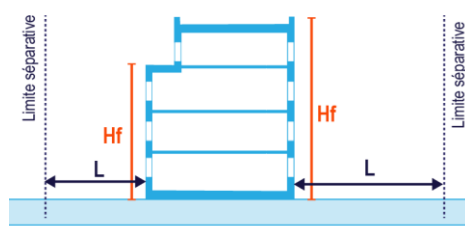
- **A Marnes-la-Coquette** : Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

Implantation par rapport aux limites de fond de terrain :

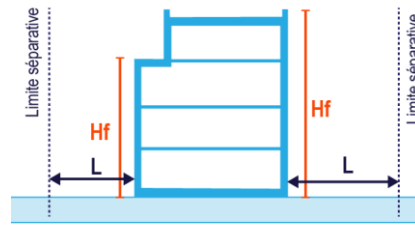
- Dans tous les cas, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain

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



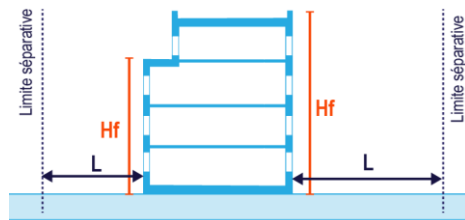
Façades avec baie : $L \geq H_f$ et $L \geq 8m$



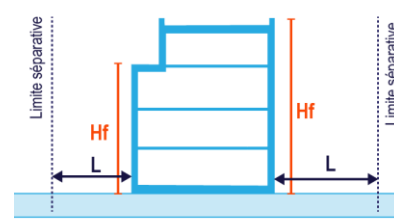
Façades sans baie : $L \geq H_f/2$ et $L \geq 4m$

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 :

- 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.
- 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.

**Secteur
U2-C**

- 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 et en *retrait* des *limites séparatives* de fond.
- 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.
- Règles de retrait :
 - **Façades avec baie :** le *retrait* doit être supérieur ou égal à 6 mètres,
 - **Façades sans baie :** le *retrait* doit être supérieur ou égal à 3,50 mètres.

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,
- Dans les autres cas de figure, les *constructions* doivent être implantées en *retrait*.
- Règles de retrait :
 - **Façades avec baie :** le *retrait* doit être supérieur ou égal à la *hauteur* de *façade*, soit $L \geq Hf/2$ 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 $L \geq Hf/2$, sans être inférieur à 3,50 mètres,
 - Pour les *constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les *constructions* comprenant 100% de *logements sociaux* dans le **sous-secteur U2-C-1** : le *retrait* est de 6 mètres minimum si la *façade* comporte des *baies* et de 3,5 mètres si la *façade* ne comporte pas de *baie*.

Règles complémentaires

- Lorsque la longueur sur rue du *terrain*, mesurée parallèlement à l'*alignement*, est inférieure à 25 mètres, toute *construction* de plus d'un *niveau*, doit être dissociée dans son implantation des *constructions* implantées en limite sur *voie*, et doit respecter vis-à-vis de ces dernières, les règles d'implantation sur un même *terrain*. Des liaisons en rez-de-chaussée sont autorisées entre des *constructions* dissociées. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - Aux *constructions* situées en sous-sol,
 - Pour les *constructions* ou parties de *construction* implantées en *limite séparative*,
 - Pour les *constructions* comprenant 100% de *logements sociaux* dans le **sous-secteur U2-C-1**.

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U2

Implantation par rapport aux limites séparatives

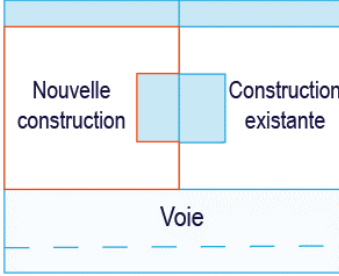
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lorsque la longueur sur rue du <i>terrain</i>, mesurée parallèlement à l'<i>alignement</i>, est supérieure ou égale à 25 mètres, toute <i>construction</i> comprenant au moins un étage, doit être dissociée dans son implantation des <i>constructions</i> implantées en <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 : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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.
<p style="text-align: center;">Secteur U2-D</p>	<p><u>Dans une bande de 20 mètres :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. <p><u>Au-delà d'une bande de 20 mètres :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>retrait</i> des <i>limites séparatives</i> latérales. <p><u>Implantation par rapport aux limites de fond de terrain :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>retrait</i> des limites de fond de <i>terrain</i>. <p><u>Règles de retrait :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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, <p><u>Dans le sous-secteur U2-D-1 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 $L \geq (H_f/2) - 3 \text{ m}$, 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>.

2.3. Règles particulières :

Articulation avec l'environnement existant	
<p style="text-align: center;">U2-A U2-B U2-D</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Au-delà d'une bande de 20 mètres</u>, 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 : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 <i>façade</i> sur <i>voie</i> de desserte inférieure 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> ;

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U2

Implantation par rapport aux limites séparatives

	<ul style="list-style-type: none">○ lorsque la <i>construction</i> est une annexe d'une <i>emprise au sol</i> inférieure ou égale à 20 m².
Secteur U2-C	<ul style="list-style-type: none">▪ Lorsqu'il s'agit de ne pas porter atteinte soit à la salubrité d'une <i>construction</i> voisine, soit à l'aspect du paysage urbain, et lorsque l'implantation d'une <i>construction</i> contiguë n'occupe pas la totalité de la bande E en <i>limite séparative</i>, il est exigé des nouvelles <i>constructions</i> un <i>retrait</i> compris entre 3 mètres et 6 mètres par rapport aux <i>limites séparatives</i>.▪ <u>Lorsqu'il existe une <i>construction</i> voisine contiguë dont l'implantation de la <i>façade arrière</i> est en <i>retrait</i> par rapport à l'implantation de la <i>façade arrière</i> du projet, les <i>constructions</i> doivent se raccorder en s'implantant au nu de la <i>construction existante</i> contiguë sur une largeur de <i>façade</i> comprise entre 3 mètres et 6 mètres.</u>▪ <u>Afin de ne pas porter atteinte à la salubrité d'une <i>construction</i> voisine</u>, il est demandé la création de contre-courettes au moins égales à la courette existante sur le <i>fond voisin</i> 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>. 

2.4. Règles alternatives :

Cas des travaux sur les <i>constructions existantes</i> ne respectant pas les règles d'implantation	
<p>Secteurs</p> <p>U2-A</p> <p>U2-B</p> <p>U2-D</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Dans le cas d'une <i>construction existante</i> ne respectant pas les règles générales d'implantation par rapport aux <i>limites séparatives</i></u>, sont autorisés pour les parties de <i>construction</i> ne respectant pas les règles d'implantation : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les <i>extensions</i> horizontales et verticales avec un <i>retrait</i> égal ou supérieur à celui des <i>constructions</i> existantes, 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 règles générales, ○ Les travaux sans effet sur le <i>gabarit</i> de la <i>construction</i>. <div style="text-align: center; margin: 10px 0;"> </div> <ul style="list-style-type: none"> ▪ En dehors des parties de <i>constructions</i> ne respectant pas les règles d'implantation, les règles générales s'appliquent.

Cas des petites <i>extensions</i> sur les <i>constructions existantes</i>	
<p>Secteur</p> <p>U2-C</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A l'exception du secteur U2-C-1 : Nonobstant les règles générales 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 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 règles générales, 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>.

Autres cas de figure	
<p>Zone U2</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. Implantation sur un même terrain

3.1. Champ d'application :

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

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

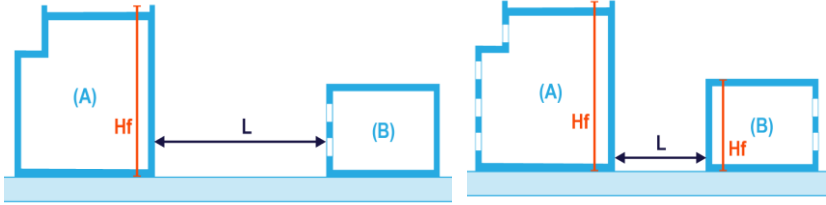
- Les éléments de modénature et les motifs architectoniques de moins de 0,40 mètre de profondeur, les marquises et les auvents de moins de 0,80 mètre de profondeur,
- Les débords de toiture de moins de 0,60 mètre de profondeur,
- Les oriels de moins de 0,40 mètre de profondeur,
- Les perrons, terrasses et emmarchements, de moins de 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux,
- 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,
- Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par, en cas de travaux sur des constructions existantes, dans la limite de 30 cm d'épaisseur,
- les pare-soleils extérieurs et les doubles parois vitrées de moins de 0,80 m de profondeur,
- Les pare-vues et les garde-corps, sous réserve de ne pas dépasser 1,90 mètre de hauteur.

3.2. Règles générales :

Le présent article n'est pas applicable aux installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et au réseau de transport public du Grand Paris.

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
Secteur U2-A U2-B U2-D	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Afin de créer une interface de qualité pour les espaces d'accueil du public des <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics (halls, parvis, terrasses, sas, etc.) leur implantation n'est pas réglementée.
Secteurs U2-A U2-D	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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>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 $L \geq H_f/2$, sans être inférieure à 4 mètres.

	 <p>Façade avec baie : $L \geq Hf(A)$ et $L \geq 8m$</p> <p>Façades sans baie : $L \geq Hf/2(A)$ et $L \geq 4m$</p>
<p>Secteur U2-B</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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, diminuée de 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>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, diminuée de 3 mètres, soit $L \geq (Hf/2)-3m$, sans être inférieure à 4 mètres.
<p>Secteur U2-C</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les <i>constructions</i> à destination d'habitation : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 cette <i>façade</i> moins 3 mètres, soit $L \geq Hf-3m$, sans être inférieure à 5 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 leur <i>hauteur</i>, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 3,50 mètres. ▪ Pour les <i>constructions</i> à toute autre destination : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 sa <i>hauteur</i> soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 5 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 sa <i>hauteur</i>, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 3,50 mètres.

3.3. Règles particulières :

Articulation avec l'environnement existant	
<p>Secteur U2-C</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Afin de valoriser la qualité du paysage urbain environnant en cœur d'îlot et lorsque les nouvelles constructions présentent un linéaire supérieur à 20 mètres au-delà de la bande E</u>, il est exigé des <i>césures</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. ▪ <u>Lorsqu'il s'agit de valoriser la qualité du paysage des cœurs d'îlot et lorsque les constructions présentent un linéaire supérieur à 30 mètres</u>, des <i>césures</i> d'au moins 3,5 mètres de large sur toute leur profondeur doivent être créées, soit sur toute leur <i>hauteur</i>, soit à partir de R+2. ▪ 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> éventuellement exigées.

3.4. Règles alternatives :

Cas des travaux sur les <i>constructions existantes</i> ne respectant pas les règles d'implantation	
Secteurs U2-A U2-B U2-D	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Dans le cas de <i>constructions existantes</i>, ne respectant pas les règles d'implantation sur un même terrain</u>, sont autorisés pour les parties de <i>construction</i> ne respectant pas les règles d'implantation : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les <i>extensions</i> horizontales et verticales respectant une distance égale ou supérieure à la distance entre <i>constructions existantes</i>, à condition qu'il n'y ait pas de <i>baies</i> sur lesdites <i>extensions</i>, ○ Les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis des règles générales, ○ Les travaux 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, les règles générales s'appliquent.

Cas des <i>constructions annexes</i>	
<p>À Sèvres :</p> <p>La distance minimale entre une <i>construction</i> d'habitation comprenant au plus 2 logements et une annexe, est de 2,5 mètres.</p>	

108

Cas des petites <i>extensions</i> sur les <i>constructions existantes</i>	
Secteur U2-C	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nonobstant les règles générales, 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>.

Autres cas de figure	
Zone U2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.

4. Emprise au sol

4.1. Champ d'application :

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

- Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, en cas de travaux sur des *constructions existantes*, dans la limite de 30 cm d'épaisseur.

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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics</u>, l'<i>emprise au sol</i> n'est pas réglementée.
Secteur U2-A	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Dans une bande de 20 mètres</u> : 60% de la partie du <i>terrain</i> située dans cette bande. ▪ <u>Hors bande de 20 mètres</u> : 10% de la partie du <i>terrain</i> située hors de la bande. <div style="text-align: center;"> </div> <p>À Marnes-la-Coquette et Ville-d'Avray :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'<i>emprise au sol</i> des constructions ne pourra pas excéder 60 % de la superficie de la surface totale du <i>terrain</i>. <p>À Issy les Moulineaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Dans une bande de 20 mètres</u> : L'<i>emprise au sol</i> n'est pas réglementée dans la partie du <i>terrain</i> située dans la bande. ▪ <u>Hors bande de 20 mètres</u> : 10% de la partie du <i>terrain</i> située hors de la bande. ▪ L'<i>emprise au sol</i> des constructions ne pourra pas excéder 50 % de la superficie de la surface totale du <i>terrain</i>.

Secteur U2-B	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 60% de la surface du <i>terrain</i>
Secteur U2-C	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 annexes est fixée à 55% de la surface totale du <i>terrain</i>. ▪ Lorsqu'une <u>bande E</u> est mentionnée, sa profondeur est de 15 mètres ▪ Pour les <i>constructions à destination</i> de bureaux ou activité, la profondeur de la bande E 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 bande E, nonobstant les règles générales d'<i>emprise au sol</i>. Aucune <i>construction</i> ne sera admise au-delà de la bande E 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 40% de la surface du <i>terrain</i>. <p>Sous-secteur U2-D-1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 60% de la surface du <i>terrain</i>.

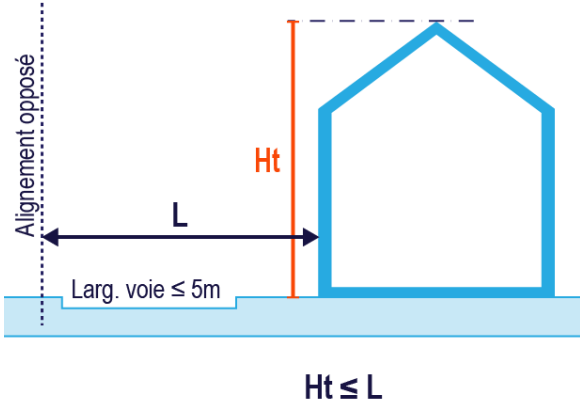
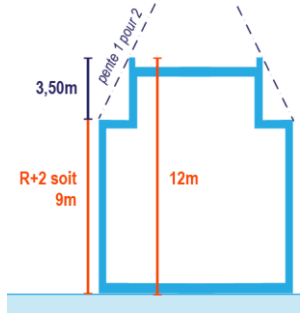
4.3. Règles alternatives :

Autres cas de figure	
Zone U2	<p>A l'exception de Sèvres :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 bande, dans la limite de l'<i>emprise au sol</i> autorisée sur le <i>terrain</i>.

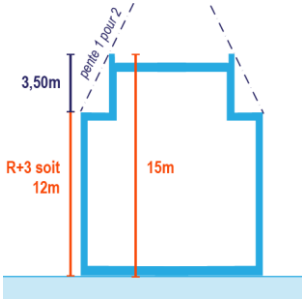
5. Hauteur

5.1. Règles générales :

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

Secteur	Règles générales : hauteur
Zone U2	<ul style="list-style-type: none"> Pour les nouvelles <i>constructions</i> dont le rez-de-chaussée est à destination de commerce et activités de service, la hauteur 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	<ul style="list-style-type: none"> Dans le cas d'un terrain situé au droit d'emprises publiques ou de voies d'une largeur inférieure ou égale à 5 mètres, la hauteur totale maximale de la construction ne peut être supérieure à la distance mesurée perpendiculairement de ce point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé : soit $H_t \leq L$. 
Secteur U2-A	<ul style="list-style-type: none"> Une hauteur de façade égale à R+2 soit 9 mètres, Un niveau de couronnement présentant une pente de 1 pour 2 et une hauteur de 3,50 mètres, Une hauteur totale de 12 mètres.  <ul style="list-style-type: none"> A Issy-les-Moulineaux, en complément des règles précitées : compte tenu des voies adjacentes publiques ou privées, la hauteur relative 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 $H \leq L$.

Hauteur

<p>Secteur U2-B (hors filets de hauteur)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une <i>hauteur de façade</i> égale à R+3 soit 12 mètres, ▪ Un <i>niveau de couronnement</i> présentant une pente de 1 pour 2 et une <i>hauteur</i> de 3,50 mètres, ▪ Une <i>hauteur totale</i> de 15 mètres.  <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sur les <i>emprises publiques</i> ou les <i>voies présentes au droit du 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 : <ul style="list-style-type: none"> ○ Une <i>hauteur de façade</i> de R+2 soit 9 mètres ; ○ Un <i>niveau de couronnement</i> présentant une pente de 1 pour 2 et une <i>hauteur</i> de 3,50 mètres ○ Une <i>hauteur totale</i> maximale de 12 mètres. ▪ A Issy-les-Moulineaux, en complément des règles précitées : 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 $H \leq L + 3 \text{ m}$.
<p>Secteur U2-D</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une <i>hauteur totale</i> de 18 mètres. ▪ Cette <i>hauteur</i> est augmentée d'1 mètre en cas de dernier étage supportant une <i>toiture</i> à pente ou d'un étage partiel en <i>retrait</i> d'au moins 2 mètres par rapport à la <i>façade</i>. ▪ Dans la zone de <i>hauteur contrainte délimitée</i> sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers, la <i>hauteur totale des 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 hauteur totale de 12 mètres hors secteur à hauteur contrainte. Pour la partie du secteur soumis à la zone de hauteur contrainte délimitée sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers, la <i>hauteur totale</i> est exprimée sur le plan par une cote NGF.

112

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	de et de	Hauteur du couronnement	Hauteur totale

Hauteur

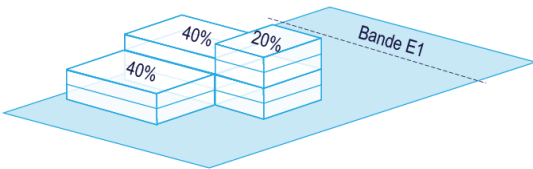
ROSE	R+1 soit 6 m	un <i>niveau</i> présentant une pente de 4 pour 1 et une <i>hauteur</i> de 3,5 m	9,5 m
JAUNE	R+2 soit 9 m	un <i>niveau</i> présentant une pente de 4 pour 1 et une <i>hauteur</i> de 4,5 m	13,5 m
ORANGE	R+3 soit 12 m	un <i>niveau</i> présentant une pente de 4 pour 1 et une <i>hauteur</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
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

- 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*.

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
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

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	<p>Pour les <i>terrains</i> d'une surface supérieure à 2000 m² :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cas général : R+3 soit 12 mètres ▪ Cas particulier : la <i>hauteur</i> de façade indiquée pour la bande E, pour : <ul style="list-style-type: none"> ○ les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ○ en sous-secteur U2-C-1, les constructions à destination exclusive de <i>logements sociaux</i> 	<p>Pour les <i>terrains</i> d'une surface inférieure ou égale à 2000 m² :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 20% à R+3 ▪ 40% à R+2 ▪ 40% à R+1. <p>Une variation de + ou – 5% est tolérée pour chacune de ces <i>hauteurs</i> pour améliorer la cohérence du plan masse.</p>  <p style="text-align: center;">Surface terrain < 2 000m²</p>
BLEU		
VIOLET		
ROUGE		
NOIR		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les <i>terrains</i> comportant plusieurs <i>filets de hauteur</i>, on appliquera la règle du filet le plus bas. ▪ 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. ▪ 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>. 		

5.3. Règles particulières :

Cas non soumis aux règles générales	
<p>Secteurs</p> <p>U2-A</p> <p>U2-B</p> <p>U2-D</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>La hauteur totale des constructions annexes</u> ne doit pas dépasser 3,20 mètres. ▪ Lorsqu'elles sont autorisées, <u>la 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. ▪ <u>Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics</u> sont autorisées à déroger aux règles générales de hauteur pour répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage de la construction. ▪ Pour les <i>constructions existantes</i>, hors patrimoine protégé, sont exclus de la règle de gabarit-enveloppe les éléments suivants : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, dans la limite de 1,20 mètre.

Hauteur

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Les dispositifs de production d'énergie renouvelable : <ul style="list-style-type: none"> - Dès lors qu'ils ont une <i>hauteur</i> inférieure ou égale à 0,50 mètres pour les bâtiments d'une <i>hauteur</i> inférieure ou égale à 13,50 mètres (ou R+3+A) - Dès lors qu'ils ont une <i>hauteur</i> inférieure ou égale à 1,80 mètre pour les bâtiments d'une <i>hauteur</i> supérieure à 13,50 mètres (ou R+4) ○ Les garde-corps de sécurité transparents ou en partie ajourés implantés en <i>toiture</i>-terrasse dès lors qu'ils n'excèdent pas une <i>hauteur</i> de 1,20 mètre et qu'ils sont implantés en recul 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 0,30 mètre. ○ Les dispositifs de protection solaire dans la limite de 0,60 mètre. ▪ <u>La hauteur des locaux techniques situés en <i>toiture</i> terrasse</u> ne doit pas dépasser 1,80 mètre, comptée à partir de la du plancher haut du dernier <i>niveau</i>. <p>À Vanves :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Dans le périmètre de <i>hauteur</i> spécifique</u>, le <i>gabarit</i>-enveloppe est défini par : <ul style="list-style-type: none"> ○ Une <i>hauteur</i> de <i>façade</i> égale à R+5 soit 18 mètres, ○ Un <i>niveau</i> de <i>couronnement</i> présentant une pente de 1 pour 2 et une <i>hauteur</i> de 3,50 mètres, ○ Une <i>hauteur</i> totale de 21 mètres. <p><u>En cas de <i>construction</i> implantée sur <i>limite séparative</i></u>, les parties de la <i>construction</i> situées au-dessus de 12 mètres de <i>hauteur</i>, doivent être implantées en <i>retrait</i> au moins égal à 3 mètres.</p>
--	--

5.4. Règles alternatives :

Cas des <i>constructions existantes</i> ne respectant pas la règle	
Zone U2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pour les <i>constructions existantes</i> dont la <i>hauteur</i> est supérieure à la <i>hauteur</i> totale autorisée et dont l'implantation est conforme aux règles générales du PLUi</u>, les travaux de <i>réhabilitation</i>, d'<i>extension</i> verticale et horizontale sont autorisés dans la limite de la <i>hauteur</i> totale de la <i>construction existante</i>. ▪ Les <i>extensions verticales</i> nécessaires à l'isolation thermique, dans la limite de 0,30 mètres d'épaisseur, ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la <i>hauteur</i>.

Dépassements du <i>gabarit</i> -enveloppe sous réserve des dispositions du chapitre 6. Patrimoine bâti et paysager	
Zone U2	<p>Les dépassements du <i>gabarit</i>-enveloppe sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pour les <i>constructions existantes</i></u>, hors patrimoine protégé repéré au document graphique n° 4.3 Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs en dehors de toitures 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 :

Hauteur

	<ul style="list-style-type: none"> - Dès lors qu'ils ont une hauteur inférieure ou égale à 0,50 mètres pour les bâtiments d'une hauteur inférieure ou égale à 13,50 mètres (ou R+3+A) - Dès lors qu'ils ont une hauteur inférieure ou égale à 1,80 mètre pour les bâtiments d'une hauteur supérieure à 13,50 mètres (ou R+4) <ul style="list-style-type: none"> 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 0,30 mètre. o 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 la hauteur de substrat. ▪ <u>Pour les édicules liés à la fonctionnalisation des toitures (chapitre 5 du règlement)</u>, 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 : <ul style="list-style-type: none"> o être implantés en retrait de chacune des façades. Le retrait minimal étant égal à la hauteur de l'édicule. o présenter une emprise totale inférieure ou égale à 10% de l'emprise de la terrasse. ▪ <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. <p><u>Cette règle ne s'applique pas :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> o Aux bâtiments bénéficiant d'un autre dépassement de gabarit ; o Aux bâtiments présentant une hauteur totale inférieure à 13,50 mètres ; o Aux patrimoines protégés définis par le présent règlement. <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pour les acrotères</u> dans la limite de la hauteur totale. ▪ <u>Pour les lucarnes</u>, dans la limite de la hauteur totale autorisée et de 40% du linéaire de façade.
Secteur U2-C	<p>Pour les constructions implantées dans une bande E, les dépassements du gabarit-enveloppe sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pour les balcons, les oriels et les loggias en continuité avec les saillies de façade</u>, dans la limite de la hauteur totale autorisée et dans la limite de 30% du linéaire de façade. ▪ <u>Pour les opérations comprenant 100% de logements sociaux</u> dans la limite de la hauteur totale de la construction contiguë existante. ▪ <u>Sur les axes autorisant 80% de bureaux</u>, soit un niveau supplémentaire dans la limite de la hauteur de façade et de la hauteur totale définies par les règles générales, dans les deux cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> 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 logements sociaux. <p>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.</p>

<p>Secteurs U2-A U2-B U2-D</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lorsque la <i>hauteur</i> totale et/ou de <i>façade</i> d'une <i>construction</i> voisine existante et pérenne implantée en limite séparative est supérieure au <i>gabarit-enveloppe</i> indiqué par les règles générales, 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 limite séparative, sans dépasser de plus de 3 mètres la <i>hauteur</i> totale autorisée.
<p>Secteur U2-C</p>	<p>Pour les constructions implantées dans une bande E :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lorsque la <i>hauteur</i> d'une <i>construction existante</i> implantée sur un <i>fond voisin</i> 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. ▪ Pour l'extension verticale d'une <i>construction existante</i> comportant un plancher bas du rez-de-chaussée situé au-dessus du <i>niveau de référence</i>, il est autorisé une <i>hauteur</i> de <i>façade</i> augmentée de la différence entre le <i>niveau de référence</i> et le <i>niveau</i> du plancher bas du rez-de-chaussée. Cette modification de la <i>hauteur</i> de <i>façade</i> modifie d'autant la <i>hauteur</i> totale, uniquement si cela permet d'assurer la continuité avec le tissu urbain. Pour les filets roses, cette modification de la <i>hauteur</i> verticale modifie d'autant la <i>hauteur</i> totale dans tous les cas. <p>Pour les constructions implantées au-delà de la bande E :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lorsqu'il existe sur le <i>fonds voisin</i> une <i>construction</i> d'une <i>hauteur</i> minimale de 5 mètres, implanté elle-même en limite, les nouvelles <i>constructions</i> en <i>limite séparative</i> sont autorisées à s'élever à la <i>hauteur</i> du <i>mur pignon</i> sur lequel elles s'adossent, dans la limite des <i>hauteurs</i> plafonds définies par les règles générales. En cas de <i>terrain</i> traversant, est appliquée la plus petite des <i>hauteurs</i> de <i>façade</i> 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 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**.

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, l'ensemble du projet qui est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLUi, sauf mention contraire au sein des articles du règlement et en **zone U3** pour laquelle les règles du PLUi sont appliquées à chaque lot ou chaque unité issue de la division hors voirie.

1. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

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 techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur dans la limite de 0,30 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 0,8 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 *oriels*, dans une limite de 0,60 m, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres et du R+2. La proportion des *oriels* 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 0,60 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 3,5 m et du R+1 ;
 - o Les *balcons* et *oriels*, dans une limite de 0,80 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres et du R+2. La proportion des *oriels* 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 3,5 m et du R+1,
 - o Les *balcons* et *oriels*, dans une limite de 1,20 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 m et du R+2. La proportion des *oriels* 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. Ne sont pas pris en compte pour le calcul du recul :
- o Les éléments de *modénature*, les marquises et les auvents de moins de 0,80 mètre de profondeur ;
 - o Les *débords de toiture* de moins de 0,60 mètre de profondeur ;
 - o Les *oriels* de moins de 0,40 mètre de profondeur et à partir d'une hauteur de 5,50 mètres ;
 - o Les *balcons*, dans la limite de 1,20 mètre ;

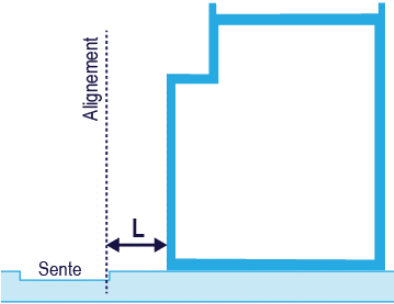
3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U3

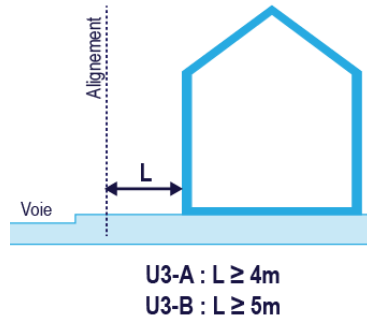
Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

- o Les perrons, terrasses et emmarchements, de moins de 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel 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 techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, en cas de travaux sur des constructions existantes, dans la limite de 30 cm d'épaisseur ;
 - o Les rampes de garage desservant le sous-sol ou le rez-de-chaussée de la construction ;
 - o Les escaliers et rampes d'accès, les perrons et 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.

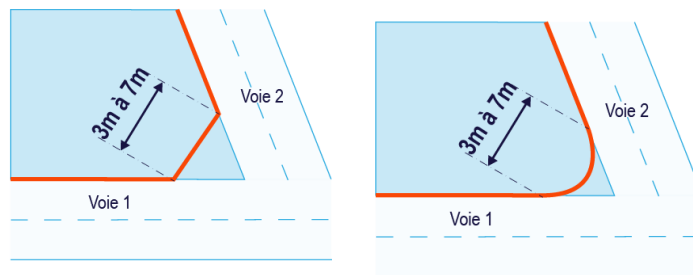
1.2. Règles générales :

Sauf disposition particulière dans la règle écrite ou graphique, les nouvelles constructions doivent s'implanter en respectant les règles suivantes par rapport aux emprises publiques et aux voies:

Secteur	Règles générales : Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies
Zone U3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lorsqu'il s'agit de créer une interface de qualité pour les espaces d'accueil du public nécessaires au fonctionnement des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics (halls, parvis, terrasses, sas, etc.), leur implantation n'est pas réglementée, à l'exception des secteurs de plan masse. ▪ <u>Implantation vis-à-vis des sentes piétonnes</u> : les constructions doivent être implantées avec un recul supérieur ou égal 3 mètres. <div style="text-align: center;">  <p>Recul par rapport aux sentes : $L \geq 3m$</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'implantation de locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri n'est pas réglementée. ▪ 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
Secteurs U3-A U3-B	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions doivent s'implanter en recul. ▪ Ce recul doit être supérieur ou égal à : <ul style="list-style-type: none"> o 4 mètres dans les secteurs U3-A, ce recul minimal est ramené à 2 mètres à Vanves uniquement. o 5 mètres dans le secteur U3-B.



- **A Issy-les-Moulineaux**, l'implantation des *constructions* par rapport aux *emprises publiques* et aux *voies* est définie dans le Cahier des références aux voiries ou par une *marge de recul* matérialisée sur le **document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers**. En l'absence d'indication, les règles générales s'appliquent.
- 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 comprise entre 3 mètres et 7 mètres, qui sera déterminé en fonction des circonstances locales. Le nouvel *alignement* peut également être matérialisé par un arc de cercle de dimension équivalente.



- Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et à l'activité ferroviaire sont autorisées en sous-sol et peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 mètre minimum.

Règles complémentaires

A Issy-les-Moulineaux et Sèvres :

- 50% des surfaces de *marges de recul*, en dehors des *accès piétons* et véhicules, doivent être traités en *espace végétalisé*.

À Issy-les-Moulineaux :

- Pour permettre d'améliorer la qualité architecturale, sont autorisés des reculs partiels de la *façade* en longueur et/ou en *hauteur* par rapport au plan vertical de l'*alignement*.
- Les décrochements ponctuels de *façade*, pour l'entreposage des déchets en attente de collecte hors *saillies* sont autorisés.

U3-C

Sous-secteur U3-C-1 :

- L'implantation des *constructions* est fixée par le **Cahier de plans masses**. En cas de *marge de recul*, aucune *construction* en infrastructure n'est autorisée, à l'exception des ouvrages publics.

Réalisation de porche :

- 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-2 :

- Les nouvelles *constructions* peuvent être implantées à l'*alignement*, ou le long d'une *marge de recul*, s'il en existe une, ou encore en *retrait* de ces limites.
- En cas de *marge de recul*, aucune *construction* en infrastructure n'est autorisée, à l'exception des ouvrages publics.

Réalisation de porches

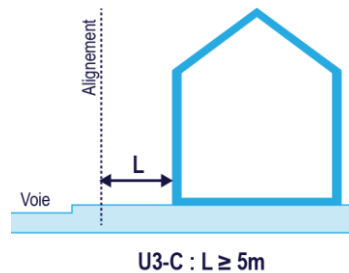
- Les porches sont autorisés. Ils doivent préserver une continuité visuelle depuis l'*alignement* à travers le *terrain* et être clos par une grille implantée à l'*alignement*, soit toute *hauteur* soit d'une *hauteur* minimale de 3 mètres.

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.

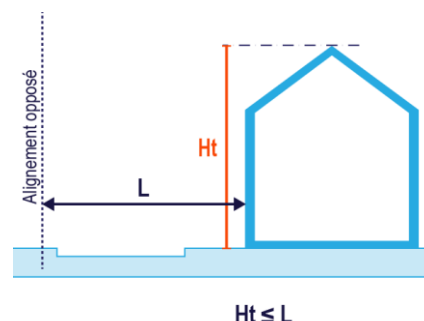


Sous-secteur U3-C-5 :

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

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

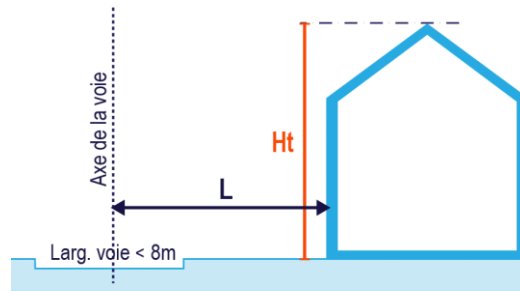
- Les *constructions* doivent s'implanter selon un recul par rapport à l'*alignement* opposé. Ce recul doit être supérieur ou égal à la *hauteur* totale de la *construction*, soit $L \geq Ht$.



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

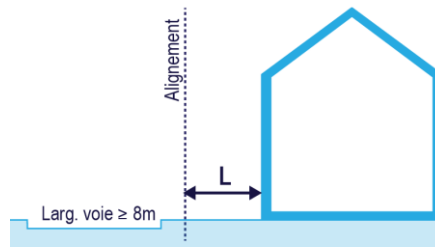
- Les *constructions* doivent s'implanter en recul par rapport à l'*alignement* opposé.

- 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 ;



$$Ht \leq L$$

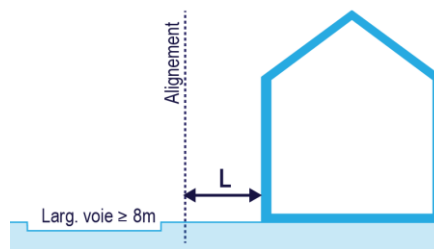
- Recul supérieur ou égal à 4 mètres par rapport à l'*alignement* lorsque la largeur de *voie* est supérieure ou égale à 8 mètres ;
- Recul supérieur ou égal à 4 mètres par rapport à l'*alignement* le long du boulevard de la République.



$$L \geq 4m$$

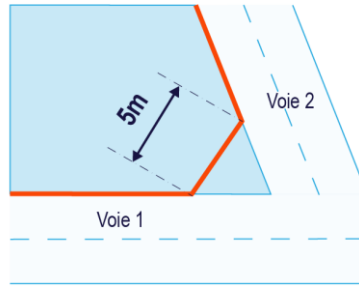
Sous-secteur U3-C-10 :

- 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*.
- En cas de *recul*, celui-ci doit être supérieur ou égal à 1 mètre par rapport à l'*alignement*.

Sous-secteur U3-C-12 :

- Les *constructions*, y compris les annexes, doivent être implantées sur le *filet d'implantation* ou en *recul* de celui-ci. Ce *filet d'implantation* est repéré pour chacun des 8 périmètres dans le **Cahier de plans masses**.

Sous-Secteur U3-C-13 :

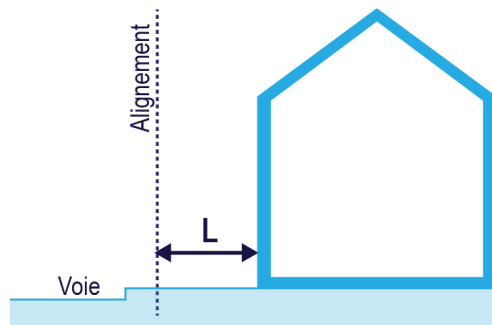
- Les *constructions* doivent s'implanter selon un *recul* supérieur ou égal à 3 mètres.
- Les *constructions* doivent s'implanter en respectant un *recul* supérieur ou égal 4 mètres par rapport à l'axe d'une *sente piétonne*.

Sous-secteur U3-C-14 :

- Les *constructions* doivent s'implanter selon un *recul* supérieur ou égal à 6 mètres.

Sous-Secteur U3-C-15 :

- Les *constructions* doivent s'implanter selon un *recul* supérieur ou égal à 4 mètres.



U3-C-13 : $L \geq 3m$

U3-C-14 : $L \geq 6m$

U3-C-14 : $L \geq 4m$

1.3. Règles particulières :

Cas des *constructions annexes*

<p>Secteurs U3-A U3-B Sous-secteur U3-C-10</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <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.
<p>Sous-secteur U3-C-12</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les règles d'implantation des constructions annexes à usage de stationnement sont fixées par le Cahier de plans masses.

1.4. Règles alternatives :

Cas des travaux sur les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation	
<p>Secteurs U3-A U3-B</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies, sont autorisés pour les parties de construction ne respectant pas les règles d'implantation, à l'exception de celles concernées par une marge de recul graphique : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les extensions horizontales et verticales avec un recul égal ou supérieur à celui des constructions existantes, sauf pour les parties de constructions situées dans un emplacement réservé ○ Les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux sans effet sur le gabarit de la construction <div data-bbox="319 1187 1404 1388" style="text-align: center;"> </div> <ul style="list-style-type: none"> ▪ En dehors des parties de constructions ne respectant pas les règles d'implantation, les règles générales s'appliquent.

Articulation avec l'environnement existant	
<p>Secteurs U3-A U3-B Sous-secteurs U3-C-3 U3-C-10</p>	<p>À Chaville, Meudon et Vanves :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le cas où les constructions voisines, existantes sur le terrain, ou contiguës de la nouvelle construction, sont implantées avec un recul moindre que le recul exigé par les règles générales, des implantations peuvent être autorisées, en tout ou partie, à l'identique de celle des constructions voisines, si la cohérence urbaine est démontrée. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U3
Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

Secteur U3-A	À Vanves : <ul style="list-style-type: none">▪ <u>Lorsqu'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure ou égale à 2 mètres est présent au droit du terrain</u>, les constructions sont autorisées à s'implanter en tout ou partie soit à l'<i>alignement</i>, soit avec un recul supérieur ou égal à 1 mètre.
-------------------------	---

Autres cas de figure	
Zone U3	<ul style="list-style-type: none">▪ 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.

2. Implantation par rapport aux *limites séparatives*

2.1. Champ d'application :

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

- Les éléments de *modénature*, les marquises et les auvents de moins de 0,80 mètre de profondeur,
- Les *débords de toiture* de moins de 0,60 mètre de profondeur,
- Les *oriels* de moins de 0,40 mètre de profondeur,
- Les perrons, terrasses et emmarchements, passerelles non couvertes, de moins de 0,60 mètre de *hauteur* par rapport au *terrain* naturel avant travaux,
- 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*,
- Les dispositifs techniques 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 30 cm d'épaisseur,
- Les pare-vues et les garde-corps, sous réserve de ne pas dépasser 1,90 mètre de *hauteur*.

En cas de *servitude de cour commune*, l'article relatif à l'implantation des *constructions* sur un même *terrain* s'applique.

Uniquement à Meudon : La distance entre deux *constructions* situées de part et d'autre d'une cour commune doit être supérieure ou égale à 5 mètres.

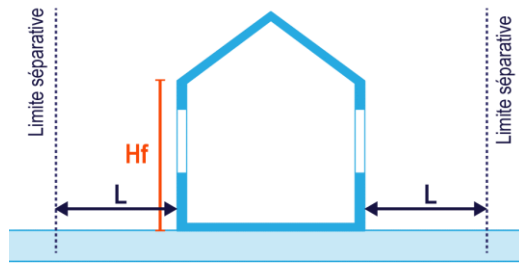
2.2. Règles générales :

127

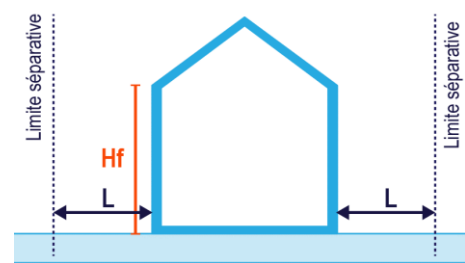
Sauf disposition particulière dans la règle écrite ou graphique, les nouvelles *constructions* doivent s'implanter en respectant les règles suivantes par rapport aux *limites séparatives* :

Secteur	Règles applicables
Tous les Secteurs <i>sauf</i> U3-C-1 et U3-C-2	<p><u>Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Il n'est pas défini de bande pour l'implantation des <i>constructions à destination</i> d'équipements d'intérêt collectif et services publics. ▪ Les <i>constructions</i> doivent être implantées avec un recul supérieur ou égal à la moitié de la <i>hauteur</i> de <i>façade</i>, soit $L \geq H/2$, sans être inférieur à 1,90 mètre.
Secteurs U3-A U3-B	<p><u>Dans une bande de 20 mètres</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les <i>constructions</i> doivent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 ○ 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 ○ 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 ○ en <i>retrait</i> des limites de fond, dans tous les cas. <p><u>Au-delà d'une bande de 20 mètres</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>retrait</i> des <i>limites séparatives</i> <p><u>En cas de <i>retrait</i></u></p>

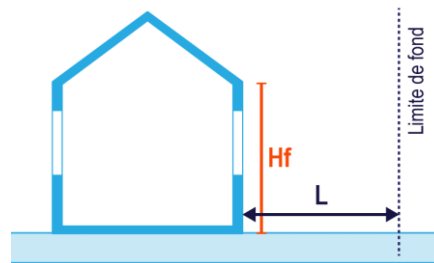
- **Façades avec baie** : le *retrait* doit être supérieur ou égal à la *hauteur de façade*, soit $L \geq H_f$, sans être inférieur à 8 mètres.
- **Façades sans baie** : le *retrait* doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur de façade*, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieur à 4 mètres.
- **Façades avec 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 baie : $L \geq H_f$ et $L \geq 8m$



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



Façades 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 ouvrages publics.
- Les motifs architectoniques de moins de 0,40 mètre de profondeur ne sont pas pris en compte pour l'application de ces règles.

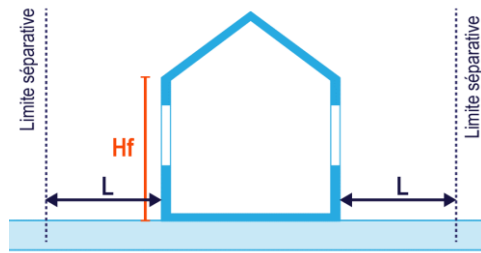
Sous-secteur U3-C-2 :

- 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 ouvrages publics.
- 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

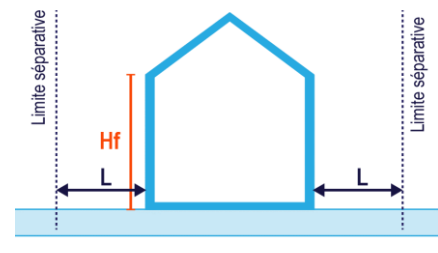
sont pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve de ne pas dépasser 1,90 mètre.

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.
 - **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 avec baie : $L \geq H_f$ et $L \geq 5m$



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

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 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 $L \geq H_f/2$, 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 $L \geq H_f/2$** , 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 :

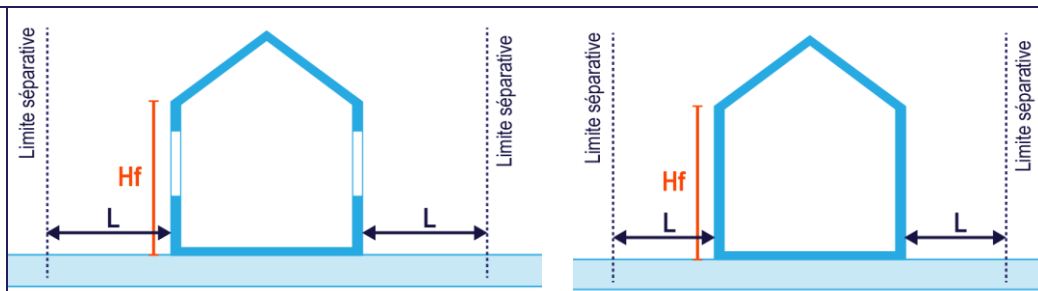
- Les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des *limites séparatives*.

Implantation par rapport aux limites de fond

- Les *constructions* peuvent s'implanter en *limite séparative* de fond si :
 - elles s'adosent 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 *faîtage* 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 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 avec baie : $L \geq Hf$ et $L \geq 8m$

Façades sans baie : $L \geq Hf/2$ 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 $L \geq Hf$, 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 $L \geq \frac{3}{4}Hf$, sans être inférieur à 6 mètres.

Règle complémentaire

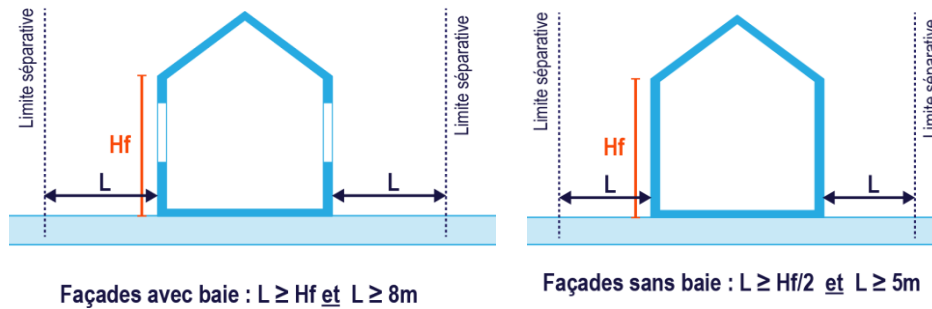
- Lorsque la parcelle est bordée par une *voie* privée non ouverte à la circulation, les *marges de retrait* fixées aux alinéas précédents sont augmentées de la distance mesurée entre la limite entre le *terrain* privatif et la *voie* privée et la limite parcellaire qui peut être située au milieu de 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 :
 - 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),
 - 5 m sur les autres *avenues*,
 - 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 $L \geq Hf$, 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 $L \geq Hf/2$, sans être inférieur à 5 mètres,
- 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 $L \geq Hf$, 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 $L \geq \frac{3}{4}Hf$, 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.

Secteur U3-C-10 :

Dans une bande de 20 mètres

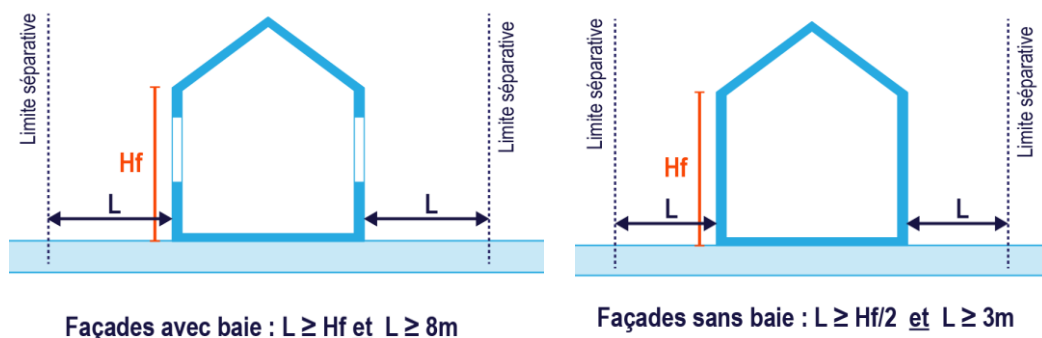
- Les *constructions* peuvent être implantées sur les *limites séparatives* latérales ou en *retrait* de ces dernières.
- Si la *façade* de la *construction*, en vis-à-vis des *emprises publiques* et *voies*, dispose d'une longueur supérieure à 20 mètres, la *construction* ne peut être implanté que sur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

Au-delà d'une bande de 20 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 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.



- **Au-delà d'une bande de 20 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* latérales est définie dans le **Cahier de plans masses**.

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

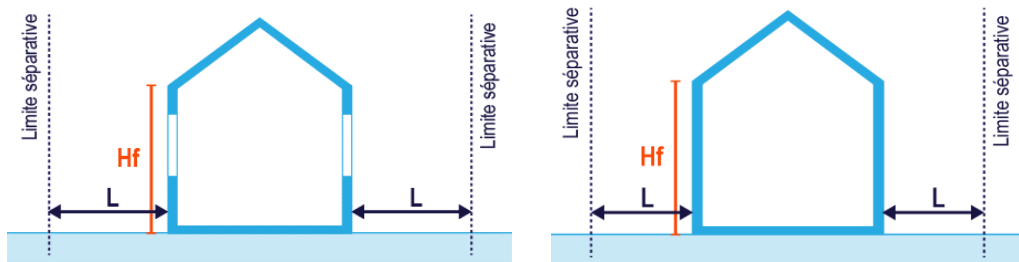
Dans une bande de 20 mètres

- 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 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 : $L \geq H_f - 3m$ et $L \geq 8m$

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

2.3. Règles particulières :

Cas non soumis aux règles générales	
Zone U3	<p>À Issy-les-Moulineaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Lorsque la <i>construction</i> est implantée en <i>limite séparative</i></u>, 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. <p>À Sèvres :</p>

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U3

Implantation par rapport aux limites séparatives

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 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 : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>retrait des 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. <p>À Meudon et à Sèvres :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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>.
--	--

Cas des constructions annexes

Secteurs U3-A U3-B	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 (valable hors bande d'implantation le cas échéant).
Secteur U3-C	<p>Sous-Secteur U3-C-12 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'implantation des <i>constructions</i> par rapport aux <i>limites séparatives</i> est fixée par le Cahier des plans masses. <p>Sous-secteurs U3-C-13 / U3-C-14 / U3-C-15 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans la bande, 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.

134

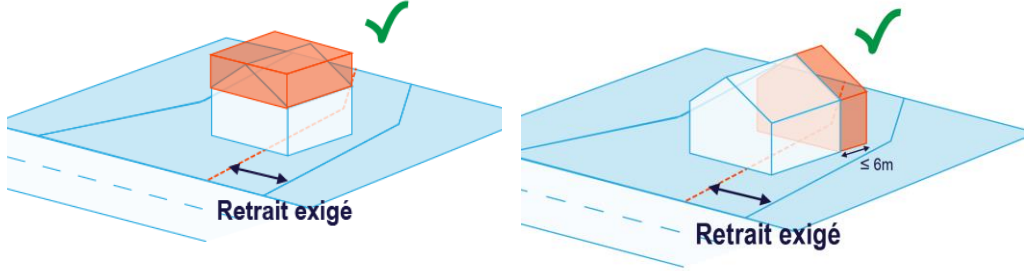
2.4. Règles alternatives :

Cas des travaux sur les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation

Secteurs U3-A U3-B Sous-secteurs U3-C-3 U3-C-4 U3-C-12	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Dans le cas de constructions existantes, ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives</u>, sont autorisés pour les parties de construction ne respectant pas les règles d'implantation : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les <i>extensions</i> horizontales et verticales avec un <i>retrait</i> égal ou supérieur à celui des <i>constructions existantes</i>, sur un linéaire inférieur ou égal à 6 mètres et à condition qu'il n'y ait pas de <i>baie</i> sur ledit prolongement
---	--

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U3

Implantation par rapport aux limites séparatives

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux sans effet sur le gabarit de la construction  <ul style="list-style-type: none"> ▪ En dehors des parties de constructions ne respectant pas les règles d'implantation, les règles générales s'appliquent.
<p>Sous-secteur U3-C-4</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La création ou l'agrandissement de baies est autorisé lorsque les baies sont situées à une distance : <ul style="list-style-type: none"> ○ Supérieure ou égale à 6 mètres de la limite séparative, ○ Comprise entre 6 mètres et 3 mètres de la limite séparative, uniquement pour les baies 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 limite séparative, seuls les pavés de verre sont autorisés.

135

Cas des petites extensions sur les constructions existantes

<p>Secteur U3-C</p>	<p>Sous-secteur U3-C-1 et U3-C-2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'implantation d'extensions de faible importance visant à un meilleur fonctionnement des constructions, d'édicules et de vérandas, est autorisée, nonobstant les règles générales, à conditions : <ul style="list-style-type: none"> ○ D'être situés en dehors des marges de recul mentionnées sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers, ▪ Et que leur emprise au sol soit au plus égale à 20 % de la surface des espaces libres sans pouvoir excéder toutefois 12 m².
----------------------------	--

Articulation avec l'existant

<p>Secteurs U3-A U3-B</p>	<p>À Chaville, Marnes-la-Coquette, Ville-d'Avray</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives lorsque la nouvelle construction s'adosse à une construction voisine existante et pérenne implantée en limite séparative, dans la limite de son gabarit. Cette règle s'applique également au-delà d'une bande de 20 mètres.
<p>Secteur U3-C</p>	<p>Sous-secteurs U3-C-13 / U3-C-14 / U3-C-15 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au-delà d'une bande de 20 mètres, les constructions sont autorisées à s'implanter en limite séparative lorsque : <ul style="list-style-type: none"> ○ La construction s'adosse à une construction voisine existante et pérenne implantée en limite séparative et dans la limite de son gabarit,

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U3

Implantation par rapport aux limites séparatives

	<ul style="list-style-type: none">○ Et que la <i>hauteur</i> totale de la <i>construction</i> est inférieure ou égale à 5 mètres. <p>Sous-secteur U3-C-1 :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ 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. <p>Sous-secteur U3-C-2 :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ 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 :<ul style="list-style-type: none">○ 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>.
--	--

Autres cas de figure	
Secteur U3-A	<ul style="list-style-type: none">▪ 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. <p>À Marnes-la-Coquette :</p> <p>Dans la bande et au-delà d'une bande de 20 mètres, les <i>constructions</i> sont autorisées à s'implanter en <i>limite séparative</i> de fond si :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ 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. Implantation sur un même terrain

3.1. Champ d'application :

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

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

- 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,
- Les débords de toiture de moins de 0,60 mètre de profondeur,
- Les oriels de moins de 0,40 mètre de profondeur,
- Les perrons, terrasses et emmarchements, de moins de 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux,
- 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,
- Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par, en cas de travaux sur des constructions existantes, dans la limite de 30 cm d'épaisseur,
- les pare-soleils extérieurs et les doubles parois vitrées de moins de 0,80 m de profondeur,
- Les pare-vues et les garde-corps, sous réserve de ne pas dépasser 1,90 mètre de hauteur.

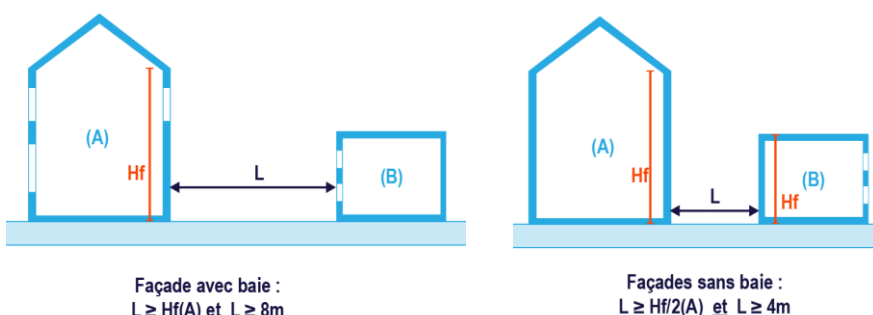
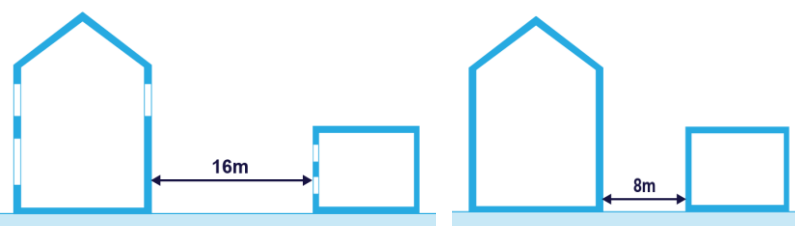
3.2. Règles générales :

Le présent article n'est pas applicable aux installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et au réseau de transport public du Grand Paris.

137

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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Afin de créer une interface de qualité pour les espaces d'accueil du public des <i>constructions à destination</i> d'équipements d'intérêt collectif et services publics (halls, parvis, terrasses, sas, etc.), leur implantation n'est pas réglementée hors secteur de plan masse.
Secteur U3-A	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.

	<ul style="list-style-type: none"> 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.  <p>Façade avec baie : $L \geq Hf(A)$ et $L \geq 8m$</p> <p>Façades sans baie : $L \geq Hf/2(A)$ et $L \geq 4m$</p>
Secteur U3-B	<ul style="list-style-type: none"> 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	<p>Sous-secteur U3-C-1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> L'implantation des <i>constructions</i> est fixé 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 ouvrages publics. Les motifs architectoniques de moins de 0,40 mètre de profondeur ne sont pas pris en compte pour l'application de ces règles. <p>Sous-secteur U3-C-2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Aucune <i>construction</i> en infrastructure n'est autorisée dans la <i>marge de retrait</i>, à l'exception des ouvrages publics. Toute <i>façade</i> en vis-à-vis d'une <i>façade</i> comportant des <i>baies</i>, doit être situé à une distance supérieure ou égale à sa <i>hauteur</i> moins 3 mètres soit, $L \geq H-3m$, sans être inférieur à 5 mètres. Toute <i>façade</i> en vis-à-vis d'une <i>façade</i> ne comportant pas de <i>baie</i>, doit être situé à une distance supérieure ou égale à la moitié de sa <i>hauteur</i>, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieur 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 <i>hauteur</i>. <p>Sous-secteurs U3-C-3 et U3-C-4 :</p>

- 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 fixé 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 8 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 4 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.

Sous-secteur U3-C-11 :

- Une distance supérieure ou égale à 10 mètres est exigée entre les *façades* de deux *constructions*.

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

- 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, soit $L \geq H_f$ sans être inférieur 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, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieure à 3 mètres.

3.3. Règles alternatives :

cas des travaux sur les <i>constructions existantes</i> ne respectant pas les règles d'implantation	
<p>Secteurs</p> <p>U3-A</p> <p>U3-B</p> <p>U3-C</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Dans le cas de <i>constructions existantes</i>, ne respectant pas les règles d'implantation sur un même terrain</u>, sont autorisés pour les parties de <i>construction</i> ne respectant pas les règles d'implantation : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les <i>extensions</i> horizontales et verticales respectant une distance égale ou supérieure à la distance entre <i>constructions existantes</i>, à condition qu'il n'y ait pas de <i>baie</i> sur ledit prolongement, ○ Les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux sans effet sur le <i>gabarit</i> de la <i>construction</i>. ▪ En dehors des parties de <i>constructions</i> ne respectant pas les règles d'implantation, les règles générales s'appliquent.

Cas des petites <i>extensions</i> sur les <i>constructions existantes</i>	
<p>Secteur</p> <p>U3-C</p>	<p>Sous-secteurs U3-C-1 et U3-C-2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 règles générales, à conditions : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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.

4. Emprise au sol

4.1. Champ d'application :

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

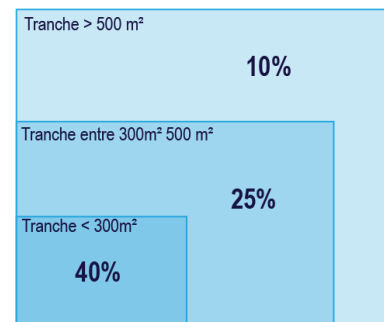
- Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, en cas de travaux sur des *constructions existantes*, dans la limite de 30 cm d'épaisseur.

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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception de Boulogne-Billancourt, l'<i>emprise au sol</i> n'est pas réglementée.
Secteur U3-A	<p>L'<i>emprise au sol</i> maximale des <i>constructions</i> est définie par les tranches cumulatives et règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. <p>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 pleine-terre.</p> <p>À Issy-les-Moulineaux :</p> <p><u>Dans une bande de 20 mètres :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 50% de la surface totale du <i>terrain</i> ▪ pour les <i>terrains</i> d'une surface supérieure ou égale à 300 m², l'<i>emprise maximale</i> des <i>constructions</i> est fixée à 40% de la surface totale du <i>terrain</i>. <p><u>Hors bande de 20 mètres :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 10% de la surface totale du <i>terrain</i>. <p><u>Dans tous les cas :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'<i>emprise au sol</i> de chaque <i>construction</i> doit être inférieure ou égale à 200 m².
Secteur U3-B	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.



	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 pleine-terre.
Secteur U3-C	<p>Sous-secteur U3-C-1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'<i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> est fixée par le Cahier de plans masses. <p>Sous-secteur U3-C-2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 25% de la surface du <i>terrain</i>. ▪ 40% de la surface du <i>terrain</i> pour les <i>constructions</i> à <i>destination</i> d'équipements d'intérêt collectif et services publics. <p>Sous-secteur U3-C-3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Dans une bande de 20 mètres</u> : non règlementée, ▪ <u>Hors bande de 20 mètres</u> : 20% de la partie du <i>terrain</i> située hors de la bande. ▪ L'<i>emprise au sol</i> de chaque <i>construction</i> doit être inférieure ou égale à 200 m². <p>Sous-secteur U3-C-4 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. <p>Sous-secteur U3-C-5 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'<i>emprise au sol</i> des nouvelles <i>constructions</i> est fixée par le Cahier de plans masses. <p>Sous-secteur U3-C-6 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 18 % de la surface du <i>terrain</i>. ▪ L'<i>emprise au sol</i> d'une <i>annexe</i> est limitée à 20 m². <p>Sous-secteur U3-C-7 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 15% de la surface du <i>terrain</i>. ▪ Est comptée, dans la surface de l'unité foncière, la partie de l'unité foncière éventuellement située en dehors de la clôture : exemple la moitié des avenues et chaussées de desserte bordant les terrains <p>Sous-secteur U3-C-8 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. <p>Sous-secteur U3-C-9 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 40% de la surface du <i>terrain</i>. ▪ Toutefois, pour les <i>terrains</i> d'une superficie inférieure à 300 m² : l'<i>emprise au sol</i> totale des <i>constructions</i> peut atteindre 120 m² sans pouvoir dépasser 60% 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. <p>Sous-secteur U3-C-10 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 25% de la surface du <i>terrain</i>. <p>Sous-secteur U3-C-11 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Non règlementée.

	<p>Sous-secteur U3-C-12 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Non règlementée. <p>Sous-secteur U3-C-13 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 45% de la surface du <i>terrain</i>. <p>Sous-secteur U3-C-14 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 10% de la surface du <i>terrain</i>. Une majoration de 3% est prévue pour les <i>constructions annexes</i> de type garage, lorsque ces <i>constructions</i> sont implantées en limite de <i>clôture</i> du Chemin Desvallières ou enterrées sous la butte de la Ronce. <p>Sous-secteur U3-C-15 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 30% de la surface du <i>terrain</i>.
--	---

4.3. Règles alternatives :

Cas des petites <i>extensions</i> sur <i>constructions existantes</i>	
<p>Sous-secteurs</p> <p>U3-C-1</p> <p>U3-C-2</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nonobstant les règles générales d'<i>emprise au sol</i>, <u>sont autorisés les <i>édicules</i>, <i>vérandas</i> ou <i>extensions</i> de faible importance</u> visant à une meilleure fonctionnalité des <i>constructions existantes</i>, à condition : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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.

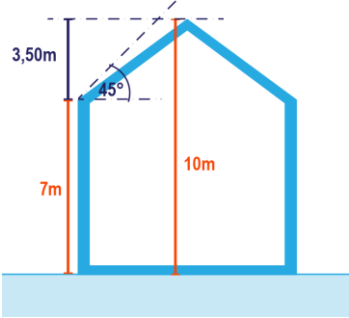
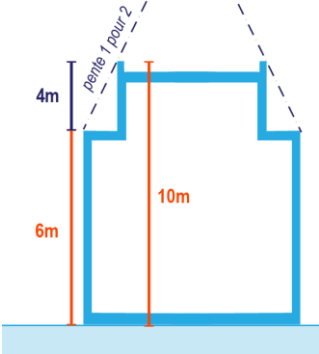
143

Autres cas de figure	
<p>Secteur</p> <p>U3-A</p>	<p>A l'exception de Sèvres :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 bande, dans la limite de l'<i>emprise au sol</i> autorisée sur le <i>terrain</i>. ▪ 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 bande, dans la limite de l'<i>emprise au sol</i> autorisée sur le <i>terrain</i>.

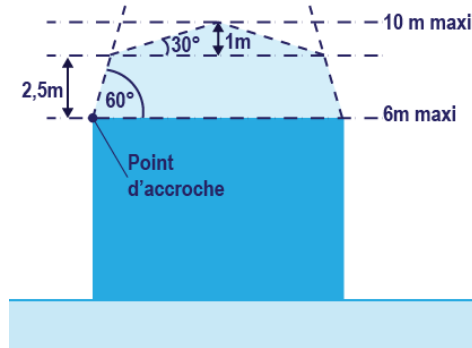
5. Hauteur

5.1. Règles générales

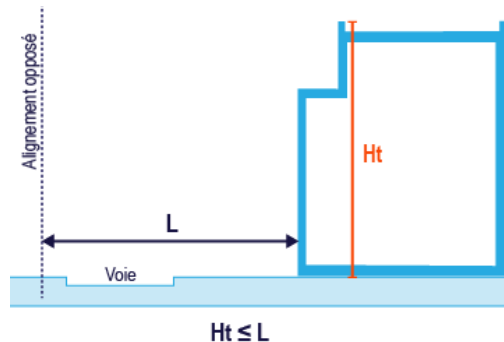
Sauf disposition particulière dans la règle écrite ou graphique, les nouvelles *constructions* doivent s'inscrire, le cas échéant dans le *gabarit*-enveloppe défini par les règles cumulatives énoncées, et a minima respecter les règles de hauteur maximales énoncées.

Secteur	Règles applicables
<p>Zone U3</p>	<p>À Meudon :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 hauteur inférieure, la règle de hauteur inférieure prévaut.
<p>Secteurs U3-A U3-B</p>	<p>Sauf mention différente dans le chapitre 5 concernant les pentes de toiture :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le cas d'une <i>toiture</i> à pente : <ul style="list-style-type: none"> ○ Une <i>hauteur</i> de <i>façade</i> égale à 7 mètres, ○ Un <i>niveau</i> de <i>couronnement</i> présentant une pente maximale de 45° et une <i>hauteur</i> de 3,50 mètres, ○ Une <i>hauteur</i> totale de 10 mètres, soit R+1+C.  <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le cas d'une <i>toiture</i> terrasse : <ul style="list-style-type: none"> ○ Une <i>hauteur</i> de <i>façade</i> égale à 6 mètres, ○ Un <i>niveau</i> de <i>couronnement</i> présentant une pente de 1 pour 2 et une <i>hauteur</i> de 4 mètres, ○ Une <i>hauteur</i> totale de 10 mètres, soit R+1+A. 

- **A Sèvres**, en complément des règles précitées : pour les toitures à la Mansart, la construction à partir de points d'accroches fixés à 6 mètres maximum doit s'inscrire dans un gabarit ne dépassant pas un volume délimité par une oblique de pente de 60° sur une hauteur maximum de 2,5 mètres par rapport à l'égout du toit et au-delà par une oblique de pente maximum de 30° sur une hauteur maximum de 1 mètre.



- **A Issy-les-Moulineaux**, en complément des règles précitées : compte tenu des voies adjacentes publiques ou privées, la hauteur relative 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 $H \leq L$.



Secteur
U3-C

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 niveau de couronnement présentant une pente de 1 pour 4 et une hauteur de 4 mètres,
- Une hauteur totale de 10 mètres.

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

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

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.

	<p>Sous-secteur U3-C-7 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une <i>hauteur</i> totale de 14 mètres. ▪ La <i>hauteur</i> totale pour les annexes de gardiennage est fixée à 7 mètres. <p>Sous-secteur U3-C-10 :</p> <p>Dans le cas d'une <i>toiture</i> à pente :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une <i>hauteur</i> de <i>façade</i> égale à 7 mètres, ▪ Un <i>niveau</i> de <i>couronnement</i> présentant une pente de 45° maximum et une <i>hauteur</i> de 2 mètres, ▪ Une <i>hauteur</i> totale de 9 mètres. <p>Dans le cas d'une <i>toiture</i>-terrasse :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une <i>hauteur</i> de <i>façade</i> égale à 6 mètres, ▪ Un <i>niveau</i> de <i>couronnement</i> présentant une pente de 1 pour 2 et une <i>hauteur</i> de 3,50 mètres, ▪ Une <i>hauteur</i> totale de 9 mètres. <p>Sous-secteur U3-C-11 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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° et une <i>hauteur</i> de 3,50 mètres, ▪ 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 construction à partir de points d'accroches fixés à 6 mètres maximum doit s'inscrire dans un gabarit ne dépassant pas un volume délimité par une oblique de pente de 60° sur une hauteur maximum de 2,5 mètres par rapport à l'égout du toit et au-delà par une oblique de pente maximum de 30° sur une hauteur maximum de 1 mètre. <p>Sous-secteur U3-C-12 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le <i>gabarit</i>-enveloppe est fixé par le cahier de plans-masses. <p>Sous-secteurs U3-C-13 et U3-C-15 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une <i>hauteur</i> de <i>façade</i> égale à 9 mètres, ▪ Un <i>niveau</i> de <i>couronnement</i> présentant une pente de 1 pour 2 et une <i>hauteur</i> de 3,50 mètres, ▪ Une <i>hauteur</i> totale de 12 mètres. <p>Sous-secteur U3-C-14 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une <i>hauteur</i> de <i>façade</i> égale à 3 mètres, ▪ Un <i>niveau</i> de <i>couronnement</i> présentant une pente de 1 pour 2 et une <i>hauteur</i> de 4 mètres, ▪ Une <i>hauteur</i> totale de 7 mètres.
--	---

5.2. Règles particulières :

Cas non soumis aux règles générales

Zone U3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les <u>constructions existantes hors patrimoine protégé</u>, sont exclus de la définition du <u>gabarit-enveloppe</u> les éléments suivants : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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> inférieure ou égale à 0,50 mètres pour les bâtiments d'une <i>hauteur</i> inférieure ou égale à 13,50 mètres, ○ 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 0,30m, ○ Les dispositifs de protection solaire dans la limite de 0,60 mètre. ▪ La <u>hauteur des locaux techniques</u> 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 des constructions annexes</i> ne doit pas dépasser 3,20 mètres. <p>Sous-secteurs U3-C-1 et U3-C-2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les <u>édicules et vérandas</u> doivent présenter une <i>hauteur</i> totale maximale de 3 mètres, réduite à 2,20 mètres en <i>limite séparative</i>. <p>Sous-secteur U3-C-1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La <i>hauteur de façade</i> est portée à 9 mètres dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour les <i>terrains</i> d'une surface supérieure à 300 m², ○ 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 <i>héberges</i> d'une <i>hauteur</i> de 12 m minimum.
----------------	---

5.3. Règles alternatives :

Cas des constructions existantes ne respectant pas la règle générale

Secteurs U3-A U3-B U3-C	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les <u>constructions existantes</u> dont la <i>hauteur</i> est supérieure à la <i>hauteur totale autorisée</i>, les travaux de <i>réhabilitation</i> et de <i>renovation</i> sont autorisés dans la limite de la <i>hauteur</i> totale de la <i>construction existante</i>. Les <i>extensions verticales</i> nécessaires à l'isolation thermique, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur, ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la <i>hauteur</i>.
---	--

Articulation avec l'environnement existant

Secteurs U3-A U3-C hors secteur de plan masse)	A l'exception de Sèvres : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lorsque la <i>hauteur</i> totale et/ou de <i>façade</i> d'une <i>construction voisine existante</i> et pérenne implantée en <i>limite séparative</i> est supérieure au <u>gabarit-enveloppe</u> indiqué par les <u>règles générales</u>, le <u>gabarit-enveloppe</u> 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 voisine existante</i> et pérenne la plus haute implantée en <i>limite séparative</i>, sans dépasser de plus de 3 mètres la <i>hauteur</i> totale autorisée.
---	---

Dépassements du gabarit-enveloppe

sous réserve des dispositions du chapitre 6. Patrimoine bâti et paysager	
Secteurs U3-A U3-B	<p>Pour toutes les <i>constructions</i>, les dépassements du <i>gabarit</i>-enveloppe 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les <u>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 <i>hauteur</i> du substrat ; ▪ Pour les <u>acrotères</u> dans la limite de la <i>hauteur</i> totale. ▪ Pour les <u>lucarnes</u>, dans la limite de la <i>hauteur</i> totale et de 40% du linéaire de <i>façade</i>. ▪ Pour les <u>antennes et les souches de cheminée</u>.
Sous-secteurs U3-C-1 U3-C-2	<p>Les dépassements du <i>gabarit</i>-enveloppe sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 hauteur totale, ▪ Pour les <i>lucarnes</i>, dans la limite de la hauteur totale et de 40% du linéaire de <i>façade</i>. ▪ sont autorisés 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.

1. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

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 techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur dans la limite de 0,30 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 0,8 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 *oriels*, dans une limite de 0,60 m, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres et du R+2. La proportion des *oriels* 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 0,60 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 3,5 m et du R+1 ;
 - o Les *balcons* et *oriels*, dans une limite de 0,80 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres et du R+2. La proportion des *oriels* 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 3,5 m et du R+1,
 - o Les *balcons* et *oriels*, dans une limite de 1,20 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 m et du R+2. La proportion des *oriels* 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. Ne sont pas pris en compte pour le calcul du recul :
- o Les éléments de *modénature*, les marquises et les auvents de moins de 0,80 mètre de profondeur ;
 - o Les *débords de toiture* de moins de 0,60 mètre de profondeur ;
 - o Les *oriels* de moins de 0,40 mètre de profondeur et à partir d'une hauteur de 5,50 mètres ;
 - o Les *balcons*, dans la limite de 1,20 mètre ;

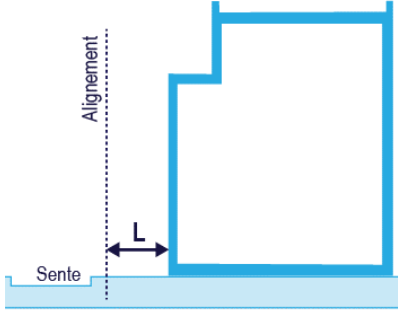
3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U4

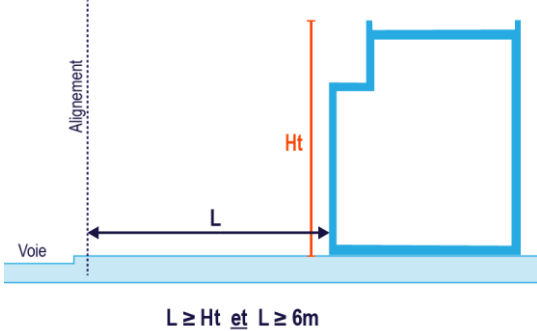
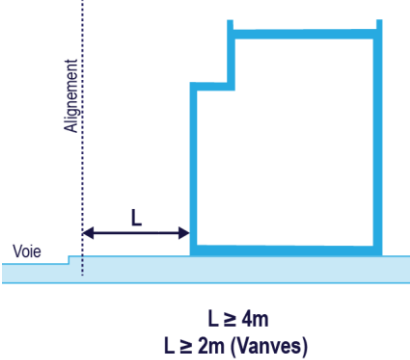
Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

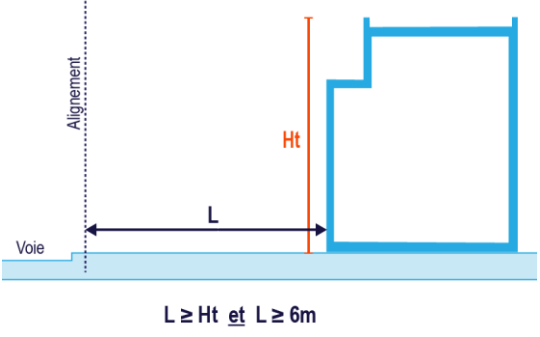
- o Les perrons, terrasses et emmarchements, de moins de 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux ;
 - o Les ouvrages d'amélioration ou de mise aux normes d'une construction pour la sécurité ou l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, en cas de travaux sur des constructions existantes ;
 - o Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, en cas de travaux sur des constructions existantes, dans la limite de 30 cm d'épaisseur ;
 - o Les rampes de garage desservant le sous-sol ou le rez-de-chaussée de la construction ;
 - o Les escaliers et rampes d'accès, les perrons et 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.

1.2. Règles générales :

Sauf disposition particulière dans la règle écrite ou graphique, les nouvelles constructions doivent s'implanter en respectant les règles suivantes par rapport aux emprises publiques et aux voies :

Secteurs	Règles applicables
Zone U4	<ul style="list-style-type: none">▪ Lorsqu'il s'agit de créer une interface de qualité pour les espaces d'accueil du public nécessaires au fonctionnement des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics (halls, parvis, terrasses, sas, etc.), leur implantation n'est pas réglementée.▪ Lorsque qu'un alignement est imposé, celui-ci est réputé acquis dès lors qu'au moins 50% du linéaire de la construction en vis-à-vis des emprises publiques et des voies, est implanté à l'alignement. Le reste du linéaire de la construction est implanté librement.▪ <u>Implantation vis-à-vis des sentes piétonnes</u> : les constructions doivent être implantées avec un recul supérieur ou égal 3 mètres. <div style="text-align: center;"><p>Recul par rapport aux sentes : $L \geq 3m$</p></div> <ul style="list-style-type: none">▪ L'implantation de locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri n'est pas règlementée.▪ 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.▪ Lorsque la façade à édifier présente une longueur supérieure ou égale à 30 mètres en vis-à-vis des emprises publiques et voies, au moins une césure sur toute la hauteur et toute la profondeur, d'au moins 4 mètres de large, doit être réalisée. Les règles d'implantations entre deux constructions non contiguës sur un même terrain

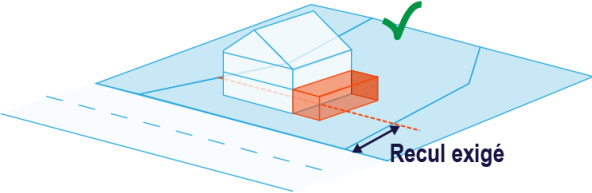
	<p>s'appliquent. La largeur de la césure peut être réduite ou augmentée en fonction des indications d'une OAP sectorielle.</p> <ul style="list-style-type: none"> Les <i>constructions</i> doivent être implantées en recul d'au moins 3 mètres de la limite des <i>sentes</i> ou des <i>escaliers</i> situés sur des <i>emprises publiques</i>. Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et à l'activité ferroviaire sont autorisées en sous-sol et peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 mètre minimum.
<p>Secteur U4-A</p>	<ul style="list-style-type: none"> Les <i>constructions</i> doivent être implantées en recul de l'<i>alignement</i>. Ce recul 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.  <p style="text-align: center;">$L \geq H_t$ et $L \geq 6m$</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <i>espace végétalisé</i>.
<p>Secteurs U4-B U4-C</p>	<ul style="list-style-type: none"> Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter en tout ou partie à l'<i>alignement</i> ou en <i>recul</i>. En cas de <i>recul</i>, celui-ci doit être supérieur ou égal à 4 mètres. Ce recul minimal est réduit à 2 mètres à Vanves.  <p style="text-align: center;">$L \geq 4m$ $L \geq 2m$ (Vanves)</p> <ul style="list-style-type: none"> Pour les <i>constructions</i> qui s'implantent à l'<i>alignement</i>, : <ul style="list-style-type: none"> des reculs 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'îlot 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 <i>espace végétalisé</i>.

<p>Sous-secteur U4-C-1</p>	<ul style="list-style-type: none"> Les <i>constructions</i> doivent être implantées en recul. Ce recul 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.  <p>$L \geq Ht$ et $L \geq 6m$</p> <p>Dans le sous-sous-secteur U4-C-1a :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 recul doit être supérieur ou égal à la moitié de la <i>hauteur</i> totale de la <i>construction</i> moins trois mètres, soit $L \geq (Ht/2) - 3 m$.
<p>Sous-secteurs U4-D-1 U4-D-2 U4-D-4</p>	<ul style="list-style-type: none"> Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter à l'<i>alignement</i> ou en recul. <p><u>Réalisation de porches</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 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.
<p>Sous-secteur U4-D-3</p>	<ul style="list-style-type: none"> Les <i>constructions</i> peuvent être implantées à l'<i>alignement</i> ou en recul. Le recul 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 : <ul style="list-style-type: none"> 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, <i>modénatures</i>...) à partir d'une <i>hauteur</i> de 5,50 mètres sont autorisés.
<p>Sous-secteur U4-D-5</p>	<ul style="list-style-type: none"> Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter à l'<i>alignement</i> ou en recul.

1.3. Règles alternatives :

Cas des travaux sur *constructions existantes* ne respectant pas les règles d'implantation

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

<p>Secteurs U4-A U4-B UA-C</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le cas de <i>constructions existantes</i> ne respectant pas les règles générales 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 générales d'implantation : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les <i>extensions</i> horizontales et verticales avec un recul 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 travaux qui améliorent l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux sans effet sur le <i>gabarit</i> de la <i>construction existante</i>.  <ul style="list-style-type: none"> ▪ En dehors des parties de <i>constructions</i> ne respectant pas les règles générales d'implantation, les règles générales s'appliquent.
---	--

Cas des petites extensions sur les constructions existantes

<p>Secteurs U4-D-1 U4-D-2</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nonobstant les règles générales, 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>.
--	--

Articulation avec l'environnement existant

<p>Zone U4</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le cas de <i>constructions existantes</i> sur le <i>terrain</i> voisin, contiguës ou non de la <i>construction</i> projetée, ne respectant pas les règles générales, des implantations en tout ou partie à l'identique de celle des <i>constructions</i> voisines sont autorisées, si la cohérence urbaine est démontrée.
<p>Sous-secteurs U4-D-1 U4-D-2</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour la valorisation du paysage urbain et lorsque soit le <i>terrain</i> comporte un espace écologique et/ou paysager protégé, soit la <i>façade</i> à édifier présente une longueur supérieure à 50 m, au moins une coupure sur toute la <i>hauteur</i> et toute la <i>profondeur</i>, 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>.

Autres cas de figure

<p>Zone U4</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.
<p>Sous-secteur</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.

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

U4-D-4	<ul style="list-style-type: none">▪ Le long des <i>voies</i> privées et des <i>emprises publiques</i>, afin de valoriser le paysage urbain, il peut être exigé un recul des <i>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'Île 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>retrait</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>.
---------------	---

2. Implantation par rapport aux *limites séparatives*

2.1. Champ d'application :

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

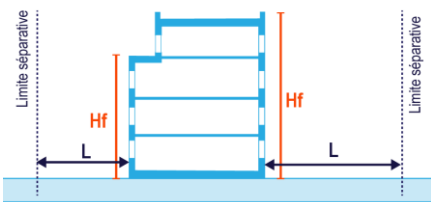
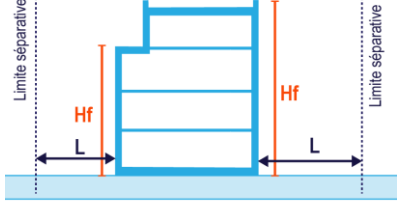
- Les éléments de *modénature*, les marquises et les auvents de moins de 0,80 mètre de profondeur,
- Les *débords de toiture* de moins de 0,60 mètre de profondeur,
- Les *oriels* de moins de 0,40 mètre de profondeur,
- Les perrons, terrasses et emmarchements, passerelles non couvertes, de moins de 0,60 mètre de *hauteur* par rapport au *terrain* naturel avant travaux,
- 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*,
- Les dispositifs techniques 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 30 cm d'épaisseur,
- Les pare-vues et les garde-corps, sous réserve de ne pas dépasser 1,90 mètre de *hauteur*.

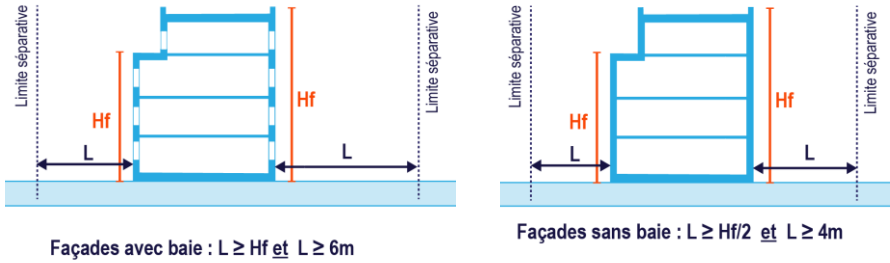
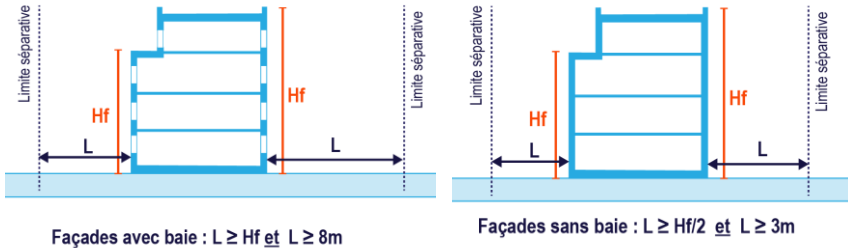
b. En cas de *servitude de cour commune*, l'article relatif à l'implantation des *constructions* sur un même *terrain* s'applique.

2.2. Règles générales :

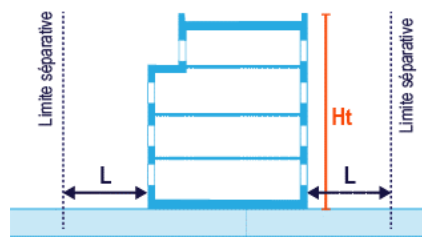
156

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

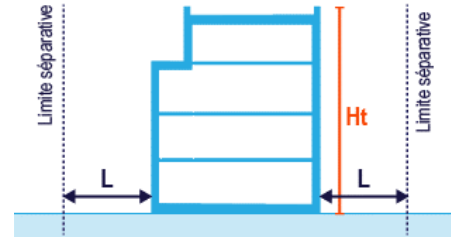
Secteur	Règles applicables
Zone U4	<p><u>Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Il n'est pas défini de <i>bande</i> pour l'implantation des <i>constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics</i>. ▪ Les <i>constructions</i> doivent être implantées avec un <i>recul</i> supérieur ou égal à la moitié de la <i>hauteur de façade</i>, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieur à 1,90 mètre.
Secteur U4-A	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les <i>constructions</i> doivent s'implanter en <i>retrait</i> des <i>limites séparatives</i>. <p><u>Règles de retrait :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 4 mètres. <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  <p>Façades avec baie : $L \geq H_f$ et $L \geq 8m$</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Façades sans baie : $L \geq H_f/2$ et $L \geq 4m$</p> </div> </div>

<p>Secteur U4-B</p>	<p><u>Dans une bande de 20 mètres, portée à 30 mètres à Vanves :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions peuvent s'implanter en tout ou partie en limite ou en retrait des limites séparatives. <p><u>Au-delà de la bande:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. <p><u>Dans tous les cas :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Si la limite séparative correspond à une limite avec la zone U3, les constructions doivent être implantées obligatoirement en retrait. <p><u>Règles de retrait :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 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 4 mètres.  <p>Façades avec baie : $L \geq H_f$ et $L \geq 6m$</p> <p>Façades sans baie : $L \geq H_f/2$ et $L \geq 4m$</p>
<p>Secteur U4-C</p>	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent s'implanter en retrait de 8 mètres minimum des limites séparatives.
<p>Sous-secteur U4-C-1</p>	<p><u>Dans une bande de 20 mètres :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. <p><u>Au-delà de la bande:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. <p><u>Règles de retrait :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 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 3 mètres.  <p>Façades avec baie : $L \geq H_f$ et $L \geq 8m$</p> <p>Façades sans baie : $L \geq H_f/2$ et $L \geq 3m$</p> <p>Dans le sous-secteur U4-C-1a :</p>

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



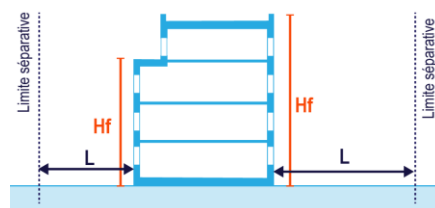
Façades sans baie : $L \geq (Ht/2)-3m$ et $L \geq 3m$

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

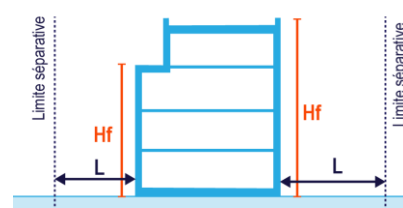
- Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.
- Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris sont autorisées à s'implanter en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum.
- En **secteur U4-D-2**, pour les 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.
- 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 $L \geq Hf-3m$, sans être inférieur à 5 mètres.
- **Façades sans baie** : le retrait doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de façade moins 3 mètres, soit $L \geq (Hf/2)-3m$, sans être inférieur à 5 mètres.



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



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

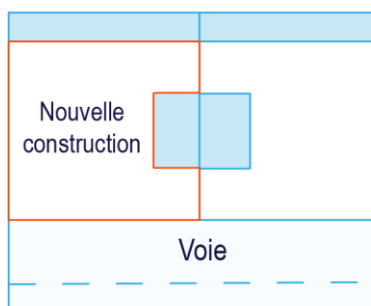
3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U4
 Implantation par rapport aux limites séparatives

<p>Sous-secteur U4-D-3</p>	<ul style="list-style-type: none"> Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter sur les <i>limites séparatives</i> ou en <i>retrait</i> de ces dernières. Le <i>retrait</i> doit être supérieur ou égal à 4 mètres.
<p>Sous-secteurs U4-D-4 U4-D-5</p>	<ul style="list-style-type: none"> Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter sur les <i>limites séparatives</i> ou en <i>retrait</i>. Les <i>constructions</i> et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris sont autorisées à s'implanter en <i>limites séparatives</i> ou respecter un <i>retrait</i> de 1 mètre au minimum. Nonobstant les règles générales, les <i>balcons</i> doivent être en <i>retrait</i> d'un minimum de 2 mètres des <i>limites séparatives</i> joignant l'alignement. <p><u>Règles de retrait :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Façades avec baie des constructions à destination 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, 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 $L \geq (H_f - 5,20m) / 1,5$, 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 $L \geq H_f / 2$, sans être inférieur à 6 mètres. <p>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>.</p>

2.3. Règles alternatives :

Articulation avec l'environnement existant	
<p>Sous-secteurs U4-D-1 U4-D-2</p>	<ul style="list-style-type: none"> Lorsqu'il existe sur le <i>fonds voisin</i> 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 *construction* voisine, il est demandé la création de contre-courettes au moins égales à la courette existante sur le *fond voisin* nonobstant les règles générales d'implantation. Les *façades* constitutives de ces courettes ne peuvent comporter de *baies*



Cas des travaux sur *constructions existantes* ne respectant pas les règles d'implantation

Dans le cas de *constructions existantes* ne respectant pas les règles générales d'implantation par rapport aux *limites séparatives*, sont autorisés pour les parties de *construction* ne respectant pas les règles d'implantation :

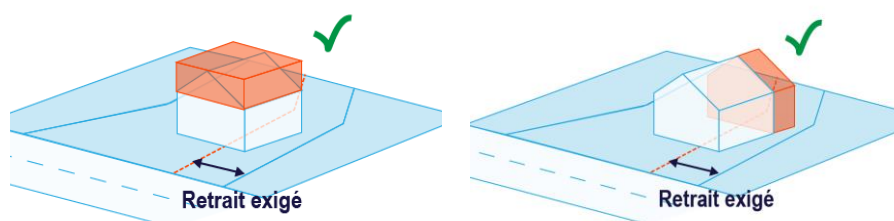
- Les *extensions* horizontales et verticales avec un *retrait* égal ou supérieur à celui des *constructions existantes*, à condition que la nouvelle façade ou partie de façade ne comporte pas de baie,

Secteurs

U4-A

U4-B

U4-C



- Les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux sans effet sur le *gabarit* de la *construction existante*.
- En dehors des parties de *constructions* ne respectant pas les règles d'implantation, les règles générales s'appliquent.

Cas des petites *extensions* sur les *constructions existantes*

Sous-secteurs

U4-D-4

U4-D-5

- Nonobstant les règles générales, sont autorisés les travaux d'*extension* sur les *constructions existantes* générant une *emprise au sol* inférieure à 20 m² dans la mesure où l'*extension* vise une meilleure fonctionnalité de la *construction existante*

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U4
Implantation par rapport aux limites séparatives

Autres cas de figure	
Zone U4	<ul style="list-style-type: none">▪ 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.
Secteurs U4-A U4-B U4-C	<ul style="list-style-type: none">▪ Au-delà d'une bande de 20 mètres, les <i>constructions</i> sont autorisées à s'implanter sur les <i>limites séparatives</i>, si elles remplissent une ou plusieurs des conditions suivantes :<ul style="list-style-type: none">○ 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>héberge</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 annexe.

3. Implantation sur un même terrain

3.1. Champ d'application :

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

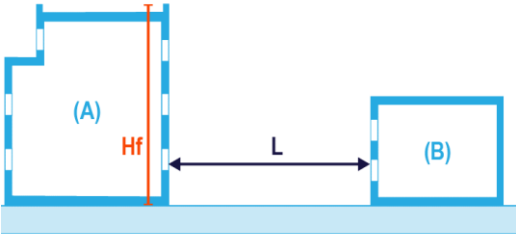
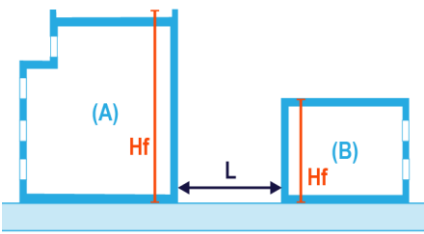
Ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation :

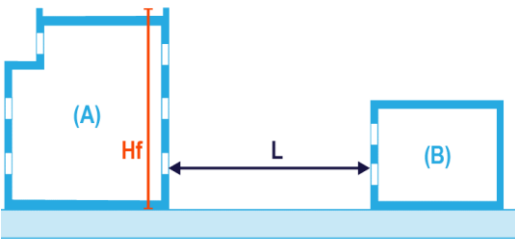
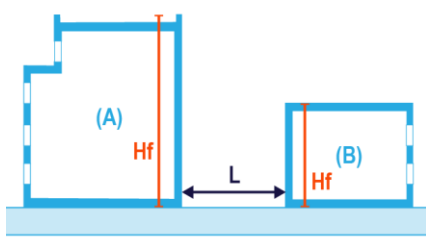
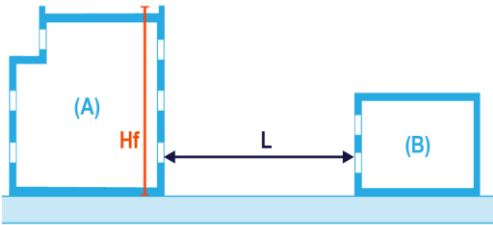
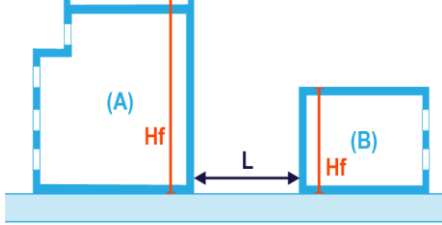
- Les éléments de modénature et les motifs architectoniques de moins de 0,40 mètre de profondeur, les marquises et les auvents de moins de 0,80 mètre de profondeur,
- Les débords de toiture de moins de 0,60 mètre de profondeur,
- Les oriels de moins de 0,40 mètre de profondeur,
- Les perrons, terrasses et emmarchements, de moins de 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux,
- 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,
- Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par, en cas de travaux sur des constructions existantes, dans la limite de 30 cm d'épaisseur,
- les pare-soleils extérieurs et les doubles parois vitrées de moins de 0,80 m de profondeur,
- Les pare-vues et les garde-corps, sous réserve de ne pas dépasser 1,90 mètre de hauteur.

3.2. Règles générales :

Le présent article n'est pas applicable aux installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et au réseau de transport public du Grand Paris.

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 U4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A l'exception de Boulogne-Billancourt, l'implantation n'est pas réglementée pour les <i>constructions à destination</i> d'équipement d'intérêt collectif et services publics.
Secteurs U4-A U4-B	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 $L \geq H_f$, 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 la <i>façade</i> en vis-à-vis la plus haute, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieure à 4 mètres. <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  <p>Façade avec baie : $L \geq H_f(A)$ et $L \geq 8m$</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Façades sans baie : $L \geq H_f/2(A)$ et $L \geq 4m$</p> </div> </div>

<p>Secteur U4-C</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La distance séparant les <i>façades</i> en vis-à-vis doit être supérieure ou égale à 8 mètres.
<p>Sous-secteur U4-C-1</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les autres <i>constructions</i> : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 $L \geq H_f$, 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 la <i>façade</i> en vis-à-vis la plus haute, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieure à 4 mètres. <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;">  <p>Façade avec baie : $L \geq H_f(A)$ <u>et</u> $L \geq 8m$</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Façades sans baie : $L \geq H_f/2(A)$ <u>et</u> $L \geq 4m$</p> </div> </div>
<p>Sous-secteurs U4-D-1 U4-D-2</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les constructions à destination d'habitation : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 hauteur de cette <i>façade</i> moins 3 mètres, soit $L \geq H_f - 3m$, sans être inférieure à 5 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 sa hauteur, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieure à 3,50 mètres. <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;">  <p>Façade avec baie : $L \geq H_f(A) - 3m$ <u>et</u> $L \geq 5m$</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Façades sans baie : $L \geq H_f/2(A)$ <u>et</u> $L \geq 3,50m$</p> </div> </div> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les constructions à toute autre destination : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 sa hauteur, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieure à 5 mètres.

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte de baie, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 3,50 mètres.
<p>Sous-secteur U4-D-3</p>	<p>Non réglementé, à l'exception des cours communes.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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>.
<p>Sous-secteur U4-D-4</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les constructions à destination d'habitation : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 cette façade moins 5,20 mètres, soit $L \geq Hf-5,20$ m, sans être inférieure à 5 mètres. ○ Si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte de baie, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de leur hauteur, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 5 mètres. <div style="text-align: center;"> </div> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les constructions à toute autre destination : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 cette façade 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 aucune des façades en vis-à-vis ne comporte de baie, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur, 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 réglementée dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 : <ul style="list-style-type: none"> - Le parc du trapèze, 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'Île Seguin.
<p>Sous-secteur U4-D-5</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Non réglementé.

3.3. Règles alternatives :

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

cas des petites <i>extensions</i> sur les <i>constructions existantes</i>	
<p>Sous-secteurs U4-D-1 U4-D-2 U4-D-4</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nonobstant les règles générales 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 25 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.

4. Emprise au sol

4.1. Champ d'application :

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

- Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, en cas de travaux sur des *constructions existantes*, dans la limite de 30 cm d'épaisseur.

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
Zone U4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception de Boulogne-Billancourt, l'<i>emprise au sol</i> n'est pas réglementée.
Secteur U4-A	<p>A Sèvres :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 30% de la surface du <i>terrain</i>. <p>Autres villes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 40% de la surface du <i>terrain</i>.
Secteurs U4-B U4-C	<p>À Ville-d'Avray :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 40% de la surface du <i>terrain</i>. <p>À Issy-les-Moulineaux et à Vanves :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 50% de la surface du <i>terrain</i>. ▪ 100% de la surface du <i>terrain</i> en secteur U4-C à Issy-les-Moulineaux <p>Autres villes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 60% de la surface du <i>terrain</i>.
Sous-secteur U4-C-1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 25% de la surface du <i>terrain</i>.
Sous-secteur U4-D-2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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%.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les <i>constructions</i> et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris, l'<i>emprise au sol</i> maximale des <i>constructions</i> peut être portée à 100%.
Sous-secteur U4-D-3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Non règlementée.
Sous-secteur U4-D-4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 70% de la surface du <i>terrain</i>. ▪ Pour les <i>constructions</i> et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris, l'<i>emprise au sol</i> maximale des <i>constructions</i> peut être portée à 100%.
Sous-secteur U4-D-5	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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%.

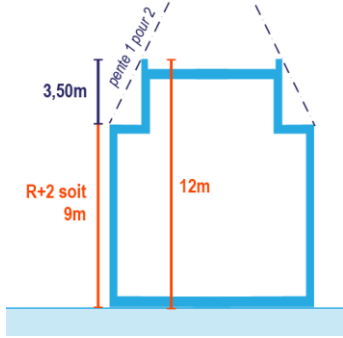
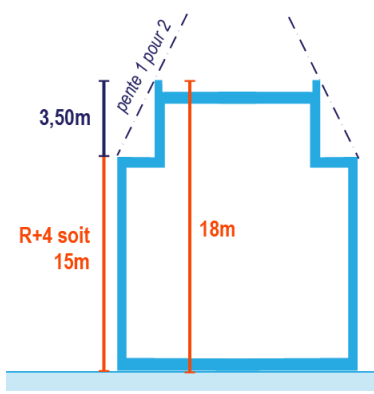
4.3. Règles particulières :

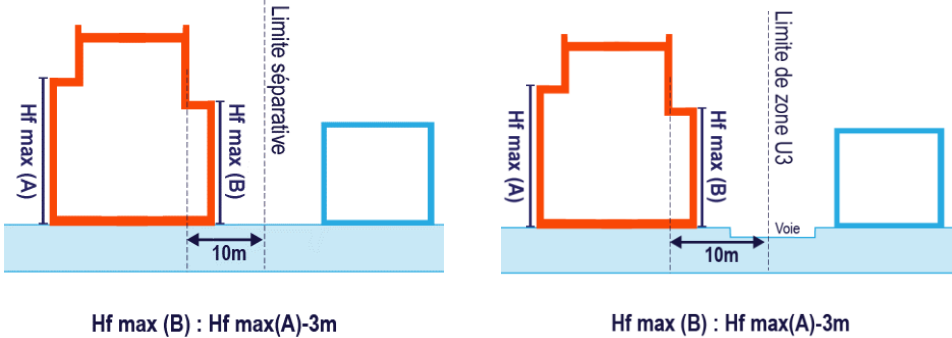
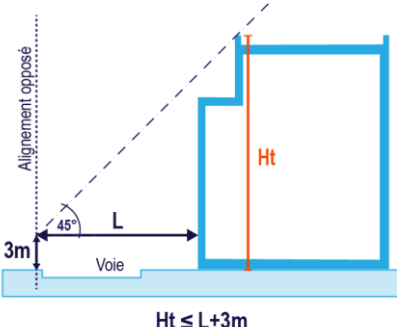
cas non soumis aux règles générales	
Sous-secteur U4-D-1 U4-D-2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'<i>emprise au sol</i> maximale des <i>constructions</i> est fixée à 45%. ▪ Pour les <i>terrains d'angle</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 : <ul style="list-style-type: none"> ○ 30% dans le secteur U4-D-1 ○ 45% dans le secteur U4-D-2
Sous-secteur U4-D-4 U4-D-5	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 atriums vitrés d'une <i>hauteur</i> minimale de 12 m, ou traitée en cour.

5. Hauteur

5.1. Règles générales :

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

Secteur	Règles applicables
Zone U4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les <i>constructions</i> dont le rez-de-chaussée est à <i>destination de commerces et 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.
Secteur U4-A	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une <i>hauteur de façade</i> égale à R+2 soit 9 mètres, ▪ Un <i>niveau de couronnement</i> présentant une pente de 1 pour 2 et une <i>hauteur</i> de 3,50 mètres, ▪ Une <i>hauteur totale</i> de 12 mètres. 
Secteur U4-B	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une <i>hauteur de façade</i> égale à R+4 soit 15 mètres, ▪ Un <i>niveau de couronnement</i> présentant une pente de 1 pour 2 et une <i>hauteur</i> de 3,50 mètres, ▪ Une <i>hauteur totale</i> de 18 mètres.  <p>A Sèvres</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les <i>terrains</i> et parties de <i>terrain</i> situés en bordure de zone U3, dans une bande de 10 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite séparative : <ul style="list-style-type: none"> ○ La <i>hauteur</i> de façade est diminuée de 3 mètres et 1 niveau, ○ La <i>hauteur</i> totale est diminuée de 3 mètres.  <p>À Issy-les-Moulineaux,</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ En complément des règles précitées : 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 $Ht \leq L + 3 \text{ m}$. 
<p>Secteur U4-C</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.
<p>Sous-secteur U4-C-1</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.

5.2. Règles avec filets de hauteur :

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

- 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.

Hauteur

- 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 filet	Nombre de niveaux et de 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 retrait par rapport à la façade de 1,5 m et une hauteur de 4,5 m	22,5 m
ROUGE	R+5 soit 18 m	Deux niveaux présentant un retrait par rapport à la façade de 1,5 m et une hauteur de 7,5 m	25,5m
NOIR	R+6 soit 21 m	Deux niveaux présentant un retrait par rapport à la façade de 1,5m et une hauteur de 7,5 m	28,5 m

170

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 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 retrait par rapport à la façade de 1,5 m et une hauteur de 4,5 m	25 m
ROUGE	R+5 soit 20,5 m	Deux niveaux présentant un retrait par rapport à la façade de 1,5 m et une hauteur de 7,5 m	28 m
NOIR	R+6 soit 23,5 m	Deux niveaux présentant un retrait par rapport à la façade de 1,5m et une hauteur de 7,5 m	31 m

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 niveau présentant une pente de 4 pour 1 et une hauteur de 4,5 m	15,00 m
ORANGE	R+3 soit 13,50 m	Un niveau présentant une pente de 4 pour 1 et une hauteur de 4,5 m	18,00 m
BLEU	R+4 soit 16,50 m	Un niveau présentant une pente de 4 pour 1 et une hauteur de 4,5 m	21,00 m
VIOLET	R+5 soit 19,50 m	Un niveau présentant un retrait par rapport à la façade de 1,5 m et une hauteur de 4,5 m	24,00 m
ROUGE	R+5 soit 19,50 m	Deux niveaux présentant un retrait par rapport à la façade de 1,5 m et une hauteur de 7,5 m	27,00 m
NOIR	R+6 soit 22,50 m	Deux niveaux présentant un retrait par rapport à la façade de 2 m et une hauteur de 7,5 m	30,00 m
BRUN	R+8 soit 28,50 m	Deux niveaux présentant un retrait par rapport à la façade de 2 m et une hauteur de 7,5 m	36,00 m
VERT	R+10 soit 34,20 m	Deux niveaux présentant un retrait par rapport à la façade de 2 m et une hauteur 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 futur Parc du Trapèze.

Constructions dont au moins un tiers de la surface de plancher (SDP) 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 niveau présentant un retrait par rapport à la façade de 1,50 m et une hauteur de 3,80 m	15,90 m
ORANGE	R+3 soit 15,90 m	Un niveau présentant un retrait par rapport à la façade de 1,50 m et une hauteur de 3,80 m	19,70 m
BLEU	R+4 soit 19,70 m	Un niveau présentant un retrait par rapport à la façade de 1,50 m et une hauteur de 3,80 m	23,50 m

Hauteur

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 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.

5.3. Règles particulières :

Cas non soumis aux règles générales

Secteurs U4-A U4-B U4-C	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics</i> sont autorisées à déroger aux règles générales 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, hors patrimoine protégé</i>, sont exclus de la règle de <i>gabarit-enveloppe</i> et de hauteur les éléments suivants : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 : <ul style="list-style-type: none"> - Dès lors qu'ils ont une <i>hauteur</i> inférieure ou égale à 0,50 mètres pour les <i>constructions</i> d'une <i>hauteur</i> inférieure ou égale à 13,50 mètres (ou R+3+A) - Dès lors qu'ils ont une <i>hauteur</i> inférieure ou égale à 1,80 mètre pour les <i>constructions</i> d'une <i>hauteur</i> 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 recul 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 0,30 mètre.
----------------------------------	---

Hauteur

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Les dispositifs de protection solaire dans la limite de 0,60 mètre. ▪ <u>La 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 <i>niveau</i>. <p>À Vanves :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>En cas de construction implantée sur limite séparative</u>, 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Les constructions nécessaires au fonctionnement des jardins, et marchés publics</u> 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. ▪ <u>Dans le secteur situé au sud-ouest du quartier du Pont de Sèvres</u>, 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 niveau</u> si elles répondent aux trois conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lorsqu'aucun filet de hauteur n'est défini, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser une hauteur maximale de 4 mètres.

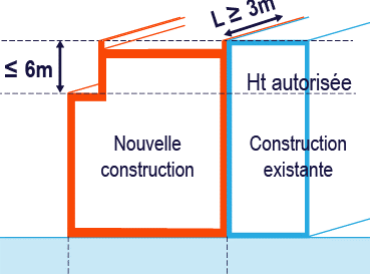
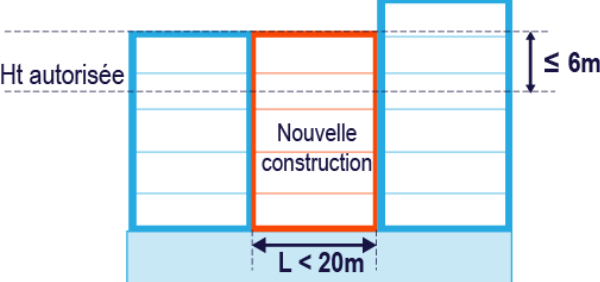
5.4. Règles alternatives :

Cas des travaux sur *constructions existantes* ne respectant pas la règle

Zone U4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pour les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la hauteur totale autorisée</u>, 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>. Les <i>extensions verticales</i> nécessaires à l'isolation thermique, dans la limite de 0,30 mètres d'épaisseur, ne sont pas comptabilisées pour le calcul de la <i>hauteur</i> des <i>constructions existantes</i>.
----------------	---

Articulation avec l'environnement existant

Secteurs U4-A U4-B U4-C	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Lorsque la hauteur totale et/ou de façade d'une construction voisine existante et pérenne implantée en limite séparative est supérieure au gabarit-enveloppe indiqué par les règles générales</u>, 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 voisine</i> existante et pérenne implantée en limite séparative, sans dépasser de plus de 3 mètres la <i>hauteur</i> totale autorisée.
--------------------------------	--

<p>Sous-secteurs U4-D-1 U4-D-2</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lorsque la <i>hauteur</i> d'une <i>construction existante</i> implantée sur un <i>fond voisin</i> 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. 
<p>Sous-secteurs U4-D1 U4-D2 U4-D-4</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lorsque la <i>hauteur</i> totale de deux <i>constructions contigües</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 <i>combler</i> 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. 

Dépassements du *gabarit-enveloppe*
sous réserve des dispositions du chapitre 6. Patrimoine bâti et paysager

<p>Zone U4</p>	<p>Pour toutes les <i>constructions</i>, 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 toitures (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 : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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.
----------------	--

	<p>En cas de construction « en escalier » cela ne s'applique qu'à la toiture la plus haute.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les <u>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 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> : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 <u>acrotères</u> dans la limite de la <i>hauteur</i> totale. ▪ Pour les <u>lucarnes</u>, dans la limite de la <i>hauteur</i> totale et de 40% du linéaire de <i>façade</i>.
<p>Sous-secteurs U4-D-1 U4-D-2 U4-D-4</p>	<p>Pour toutes les constructions, les dépassements du gabarit-enveloppe :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. ▪ <u>Sont autorisés pour raisons architecturales pour les couronnements</u> dans la limite de la <i>hauteur</i> totale définie par la règle générale. ▪ <u>Le long du quai Georges-Gorse</u>, 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 <u>logements sociaux</u> 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> verticale et totale définies par les règles générales, dans les deux cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> ○ La reconversion ou la <i>démolition-reconstruction</i> d'immeubles de bureaux à <i>destination</i> 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.

1. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

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 techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur dans la limite de 0,30 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 0,8 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 *oriels*, dans une limite de 0,60 m, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres et du R+2. La proportion des *oriels* 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 0,60 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 3,5 m et du R+1 ;
 - o Les *balcons* et *oriels*, dans une limite de 0,80 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres et du R+2. La proportion des *oriels* 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 3,5 m et du R+1,
 - o Les *balcons* et *oriels*, dans une limite de 1,20 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 m et du R+2. La proportion des *oriels* 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. Ne sont pas pris en compte pour le calcul du recul :
- o Les éléments de *modénature*, les marquises et les auvents de moins de 0,80 mètre de profondeur ;
 - o Les *débords de toiture* de moins de 0,60 mètre de profondeur ;
 - o Les *oriels* de moins de 0,40 mètre de profondeur et à partir d'une hauteur de 5,50 mètres ;
 - o Les *balcons*, dans la limite de 1,20 mètre ;

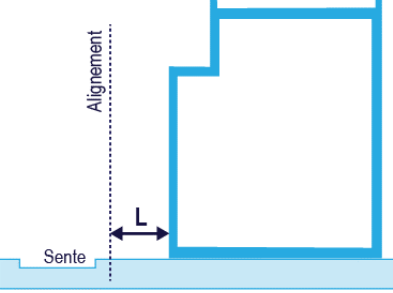
3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U5

Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

- o Les perrons, terrasses et emmarchements, de moins de 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel 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 techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, en cas de travaux sur des constructions existantes, dans la limite de 30 cm d'épaisseur ;
 - o Les rampes de garage desservant le sous-sol ou le rez-de-chaussée de la construction ;
 - o Les escaliers et rampes d'accès, les perrons et 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.

1.2. Règles générales :

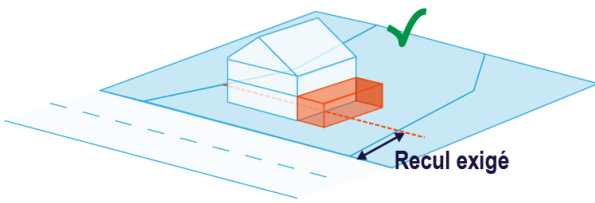
Sauf disposition particulière dans la règle écrite ou graphique, les nouvelles constructions doivent s'implanter en respectant les règles suivantes par rapport aux emprises publiques et aux voies :

Secteur	Règles applicables
Zone U5	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lorsqu'il s'agit de créer une interface de qualité pour les espaces d'accueil du public nécessaires au fonctionnement des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics (halls, parvis, terrasses, sas, etc) leur implantation n'est pas réglementée. ▪ <u>Implantation vis-à-vis des sentes piétonnes</u> : les constructions doivent être implantées avec un recul supérieur ou égal 3 mètres. <div style="text-align: center;">  <p>Recul par rapport aux sentes : $L \geq 3m$</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'implantation de locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri n'est pas règlementée. ▪ 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
U5-A	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul supérieur ou égal à 4 mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies.
U5-B	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul supérieur ou égal à 2,5 mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies. ▪ Dans le périmètre de hauteur spécifique identifié dans le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers, les constructions sont autorisées à s'implanter en tout ou partie en recul ou à l'alignement lorsque leur

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

	implantation permet de créer une continuité urbaine favorisant l'ouverture du parc des expositions sur la ville.
U5-C	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les <i>constructions</i> doivent s'implanter en respectant un recul supérieur ou égal à : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 recul 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 recul 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.
U5-D	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter à l'<i>alignement</i> ou en recul des <i>emprises publiques</i> et des <i>voies</i>.

1.3. Règles alternatives

Cas des <i>constructions existantes</i> ne respectant pas la règle d'implantation	
Zone U5	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le cas de <i>constructions existantes</i> ne respectant pas les règles générales 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 : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les <i>extensions</i> horizontales et verticales avec un recul 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>, <div style="text-align: center;">  <p>Recul exigé</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les travaux qui améliorent l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux sans effet sur le <i>gabarit</i> de la <i>construction existante</i>.

Autres cas de figure	
Zone U5	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.

2. Implantation par rapport aux *limites séparatives*

2.1. Champ d'application :

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

- Les éléments de *modénature*, les marquises et les auvents de moins de 0,80 mètre de profondeur
- Les *débords de toiture* de moins de 0,60 mètre de profondeur
- Les *oriels* de moins de 0,40 mètre de profondeur
- Les perrons, terrasses et emmarchements, passerelles non couvertes, de moins de 0,60 mètre de *hauteur* par rapport au *terrain* naturel avant travaux.
- 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*,
- Les dispositifs techniques 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 30 cm d'épaisseur.
- 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.

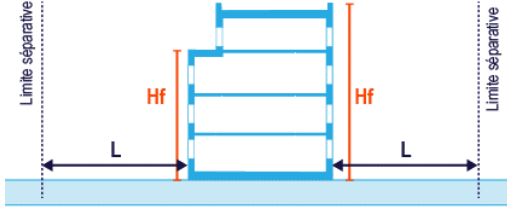
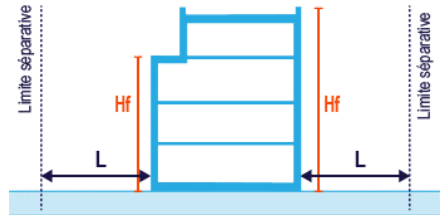
2.2. Règles générales :

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

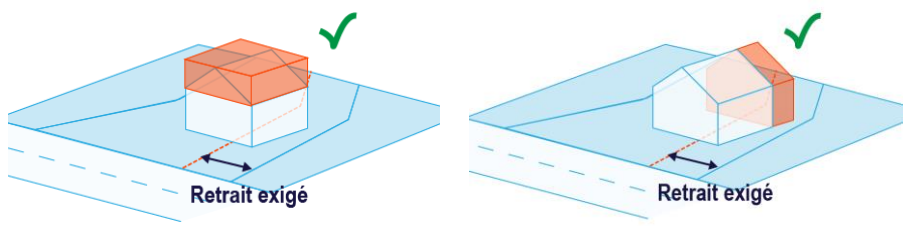
Secteur	Règles applicables
Zone U5	<p><u>Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Il n'est pas défini de <i>bande</i> pour l'implantation des <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.▪ Les <i>constructions</i> doivent être implantées avec un <i>recul</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.
U5-A	<ul style="list-style-type: none">▪ 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> :<ul style="list-style-type: none">○ Façades avec 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 <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

	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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.
	 <p>Façades avec baie : $L \geq Hf$ et $L \geq 8m$</p>  <p>Façades sans baie : $L \geq Hf/2$ et $L \geq 3m$</p>
U5-B U5-C	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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>.
U5-D	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter sur <i>limites séparatives</i> ou en <i>retrait</i>.

2.3. Règles alternatives :

Cas des travaux sur <i>constructions existantes</i>	
Zone U5	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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> : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 façade ou partie de façade ne comporte pas de baie, ○ Les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux sans effet sur le <i>gabarit</i> de la <i>construction</i>.  <ul style="list-style-type: none"> ▪ En dehors des parties de <i>constructions</i> ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux <i>limites séparatives</i>, les règles générales s'appliquent.

181

Autres cas de figure

Zone U5	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. Implantation sur un même terrain

3.1. Champ d'application :

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

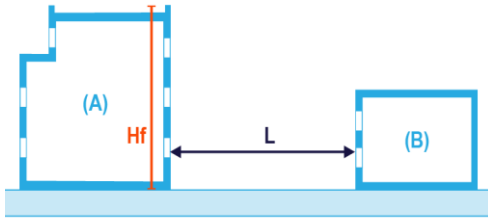
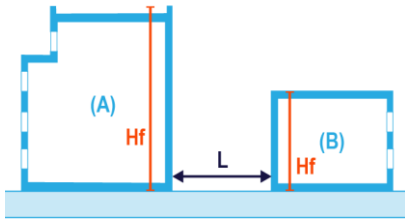
Ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation :

- 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,
- Les débords de toiture de moins de 0,60 mètre de profondeur,
- Les oriels de moins de 0,40 mètre de profondeur,
- Les perrons, terrasses et emmarchements, de moins de 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux,
- 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,
- Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par, en cas de travaux sur des constructions existantes, dans la limite de 30 cm d'épaisseur,
- Les pare-soleils extérieurs et les doubles parois vitrées de moins de 0,80 m de profondeur,
- Les pare-vues et les garde-corps, sous réserve de ne pas dépasser 1,90 mètre de hauteur.

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 :

182

Secteur	Règles applicables
Zone U5	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Afin de créer une interface de qualité pour les espaces d'accueil du public des <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics (halls, parvis, terrasses, sas, etc.) leur implantation n'est pas réglementée.
U5-A	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La distance séparant les <i>constructions</i> doit être supérieure ou égale à : <ul style="list-style-type: none"> ○ La hauteur totale la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres si au moins l'une des façades comporte une baie. ○ La moitié de la hauteur totale la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres si aucune façade ne comporte de baie. <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;">  <p>Façade avec baie : $L \geq Hf(A)$ et $L \geq 8m$</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Façades sans baie : $L \geq Hf/2(A)$ et $L \geq 4m$</p> </div> </div>
U5-B	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La distance séparant les <i>constructions</i> doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur totale la plus haute.

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U5

Implantation sur un même terrain

U5-C	<ul style="list-style-type: none">▪ 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 :<ul style="list-style-type: none">○ 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>.
U5-D	<ul style="list-style-type: none">▪ 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. Règles alternatives :

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

4. Emprise au sol

4.1. Champ d'application :

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

- Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, en cas de travaux sur des *constructions existantes*, dans la limite de 30 cm d'épaisseur.

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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Il n'est pas fixé de règle d'<i>emprise au sol</i> pour les <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et services publics.
U5-A	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 80% de la surface du <i>terrain</i>.
U5-B	
U5-C	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Meudon : 40% de la surface du <i>terrain</i>. ▪ Marnes-la-Coquette : 50% de la surface du <i>terrain</i>.
U5-D	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 50% de la surface du <i>terrain</i>.

5. Hauteur

5.1. Règles générales

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

Secteur	Règles applicables
Zone U5	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les <i>constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics</i>, 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 dont le rez-de-chaussée est à destination de commerces et 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.
Sous-secteur U5-A-1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 bande de 25 mètres est limitée à 15 mètres.
Sous-secteur U5-A-2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La <i>hauteur</i> totale des <i>constructions</i> est limitée à 12 mètres.
Secteur U5-B	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La <i>hauteur</i> totale des <i>constructions</i> est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> ○ 10 mètres à Marnes-la-Coquette. ○ 35 mètres à Meudon.
Secteur U5-D	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.

185

5.2. Règles particulières :

Cas non soumis aux règles générales	
Zone U5	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La <i>hauteur</i> totale des locaux techniques situés en <i>toiture</i> terrasse ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

5.3. Règles alternatives :

Dépassements du gabarit-enveloppe
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 *hauteur* les éléments suivants :
 - 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* inférieure ou égale à 0,50 mètres pour les bâtiments d'une *hauteur* inférieure ou égale à 13,50 mètres (ou R+3+A)
 - Dès lors qu'ils ont une *hauteur* inférieure ou égale à 1,80 mètre pour les bâtiments d'une *hauteur* 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 0,30 mètre.
 - Les dispositifs de protection solaire dans la limite de 0,60 mètre.
- Pour toutes les constructions, les dépassements du gabarit-enveloppe sont autorisés :
 - Pour les toitures végétalisées occupant plus de 75% de la surface de toiture, 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 édicules liés à la fonctionnalisation des toitures (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.
 - Pour les constructions nécessaires à l'agriculture urbaine, sous réserve qu'elles aient une emprise inférieure ou égale à 40% de la surface de la terrasse et une *hauteur* totale de 3 mètres, et pour les installations nécessaires à l'agriculture urbaine, sous réserve qu'elles aient une *hauteur* totale de 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.
 - Pour les acrotères dans la limite de la *hauteur* totale.
 - Pour les lucarnes, dans la limite de la *hauteur* totale et de 40% du linéaire de *façade*.

	<ul style="list-style-type: none">▪ 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.
--	--

5.4. Règles qualitatives :

Secteur U5-D
<ul style="list-style-type: none">▪ 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 au complexe sportif Alphonse Le-Gallo.

1. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

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 techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur dans la limite de 0,30 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 0,8 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 *oriels*, dans une limite de 0,60 m, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres et du R+2. La proportion des *oriels* 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 0,60 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 3,5 m et du R+1 ;
 - o Les *balcons* et *oriels*, dans une limite de 0,80 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres et du R+2. La proportion des *oriels* 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 3,5 m et du R+1,
 - o Les *balcons* et *oriels*, dans une limite de 1,20 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 m et du R+2. La proportion des *oriels* 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. Ne sont pas pris en compte pour le calcul du recul :
- o Les éléments de *modénature*, les marquises et les auvents de moins de 0,80 mètre de profondeur ;
 - o Les *débords de toiture* de moins de 0,60 mètre de profondeur ;
 - o Les *oriels* de moins de 0,40 mètre de profondeur et à partir d'une hauteur de 5,50 mètres ;
 - o Les *balcons*, dans la limite de 1,20 mètre ;

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U6

Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

- o Les perrons, terrasses et emmarchements, de moins de 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel 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 techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, en cas de travaux sur des constructions existantes, dans la limite de 30 cm d'épaisseur ;
 - o Les rampes de garage desservant le sous-sol ou le rez-de-chaussée de la construction ;
 - o Les escaliers et rampes d'accès, les perrons et 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.

1.2. Règles générales

Sauf disposition particulière dans la règle écrite ou graphique, les nouvelles constructions doivent s'implanter en respectant les règles suivantes par rapport aux emprises publiques et voies :

Secteur	Règles applicables
Zone U6	<ul style="list-style-type: none">▪ Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en 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.▪ Les locaux et installations techniques peuvent être localisés dans la marge de recul dès lors qu'ils sont enterrés.

2. Implantation par rapport aux *limites séparatives*

2.1. Champ d'application :

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

- Les éléments de *modénature*, les marquises et les auvents de moins de 0,80 mètre de profondeur
- Les *débords de toiture* de moins de 0,60 mètre de profondeur
- Les *oriels* de moins de 0,40 mètre de profondeur
- Les perrons, terrasses et emmarchements, passerelles non couvertes, de moins de 0,60 mètre de *hauteur* par rapport au *terrain* naturel avant travaux.
- 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*,
- Les dispositifs techniques 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 30 cm d'épaisseur.
- Les pare-vues et les garde-corps, sous réserve de ne pas dépasser 1,90 mètre de *hauteur*.

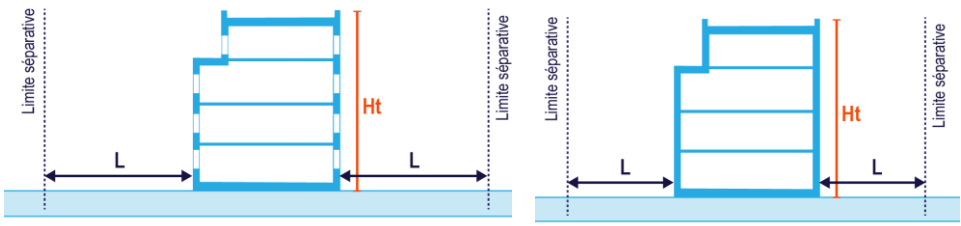
2.2. Règles générales :

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

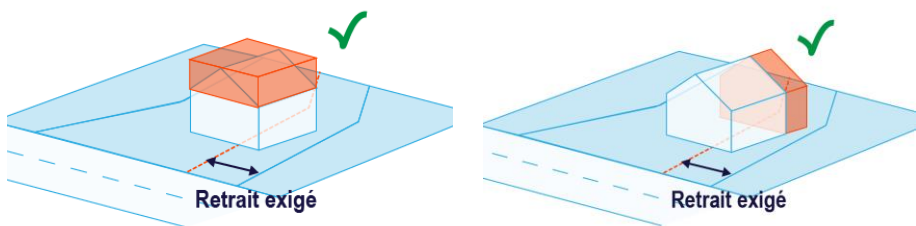
Secteur	Règles applicables
Zone U6	L'implantation de locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri n'est pas règlementée.
Secteur U6-A	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter sur les <i>limites séparatives</i> ou en <i>retrait</i>. <p><u>Règle en cas de <i>retrait</i> :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les <i>constructions</i> doivent être implantées avec un <i>retrait</i> supérieur ou égal à la moitié de la <i>hauteur de façade</i>, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieur à 1,90 mètre.
Secteurs U6-B U6-C	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter sur les <i>limites séparatives</i> ou en respectant un <i>retrait</i> minimal de 3 mètres
Sous-secteurs U6-D-1 U6-D-2 U6-D-4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les <i>constructions</i> doivent s'implanter obligatoirement en <i>retrait</i> : <ul style="list-style-type: none"> ○ <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 au moins égale à la <i>hauteur</i> de ce point diminuée de 3 mètres ($L \geq Hf-3m$), sans être inférieure à 5 mètres.

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U6

Implantation par rapport aux limites séparatives

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Façade sans baie : 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.  <p>Façades avec baie : $L \geq Ht-3m$ et $L \geq 5m$</p> <p>Façades sans baie : $L \geq Ht/2-3m$ et $L \geq 5m$</p>
<p>Sous-secteurs U6-D-3</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter sur les <i>limites séparatives</i> ou en respectant un <i>retrait</i> minimal de 8 mètres

2.3. Règles alternatives

Cas des travaux sur <i>constructions existantes</i>	
<p>Zone U6</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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> : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 façade ou partie de façade ne comporte pas de baie, ○ Les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux sans effet sur le <i>gabarit</i> de la <i>construction</i>.  <ul style="list-style-type: none"> ▪ En dehors des parties de <i>constructions</i> ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux <i>limites séparatives</i>, les règles générales s'appliquent.

Secteur	Autre cas
<p>Zone U6</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une implantation différente de celle édictée par les règles générales peut être autorisée pour permettre une insertion paysagère de qualité.

2.4. Règles qualitatives

Secteur	Règles qualitatives
---------	---------------------

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U6

Implantation par rapport aux limites séparatives

Zone U6	<ul style="list-style-type: none">▪ 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. Implantation sur un même terrain

3.1. Champ d'application

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

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

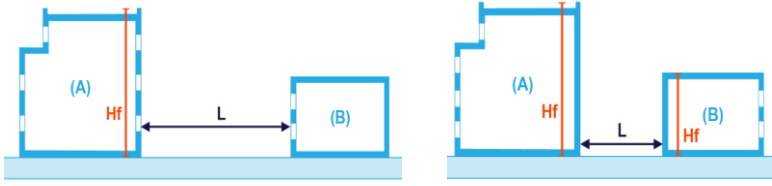
- Les éléments de modénature et les motifs architectoniques de moins de 0,40 mètre de profondeur, les marquises et les auvents de moins de 0,80 mètre de profondeur,
- Les débords de toiture de moins de 0,60 mètre de profondeur,
- Les oriels de moins de 0,40 mètre de profondeur,
- Les perrons, terrasses et emmarchements, de moins de 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux,
- 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,
- Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par, en cas de travaux sur des constructions existantes, dans la limite de 30 cm d'épaisseur,
- les pare-soleils extérieurs et les doubles parois vitrées de moins de 0,80 m de profondeur,
- Les pare-vues et les garde-corps, sous réserve de ne pas dépasser 1,90 mètre de hauteur.

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 :

3.2. Règles générales

Secteur	Règles applicables
Secteurs U6-A U6-B U6-C Sous-secteur U6-D-3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Non réglementé.
U6-D-1 U6-D-2 U6-D-4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Façade avec baie</i> : La distance séparant les <i>façades</i> doit être au moins égale à la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> la plus haute diminuée de 3 mètres ($L \geq H_f - 3$), sans être inférieure à 5 mètres.

Emprise au sol

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 ($L \geq Hf/2$), sans être inférieure à 3,5 mètres.  <p style="text-align: center;"> Façade avec baie : $L \geq Hf(A)-3m$ et $L \geq 5m$ </p> <p style="text-align: center;"> Façades sans baie : $L \geq Hf/2(A)$ et $L \geq 3,50m$ </p>
--	---

4. Emprise au sol

4.1. Champ d'application :

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

- Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, en cas de travaux sur des *constructions existantes*, dans la limite de 30 cm d'épaisseur.

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 :

195

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> .

5. Hauteur

5.1. Règles générales :

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

Secteur	Règles applicables
<p>U6-A</p> <p>U6-B</p> <p>U6-C</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les <i>constructions</i> dont le rez-de-chaussée est à <i>destination</i> 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 Boulogne-Billancourt, Meudon et Sèvres : une hauteur totale de 12 mètres. ▪ A Marnes-la-Coquette : une hauteur 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 hauteur totale de 15 mètres ▪ A Meudon : une hauteur totale de 18 mètres au sein du périmètre de <i>hauteur</i> spécifique.
<p>Sous-secteur</p> <p>U6-D-3</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La <i>hauteur</i> totale des <i>constructions</i> doit être inférieure ou égale à la cote 74 mètres NGF.

196

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

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

5.2. Règles particulières

Dépassement du <i>gabarit-enveloppe</i> sous réserve des dispositions du chapitre 6. Patrimoine bâti et paysager	
<p>Zone U6 à l'exception des sous- secteurs U6-D-1 U6-D-2 U6-D-3</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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 : <ul style="list-style-type: none"> 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 : <ul style="list-style-type: none"> Dès lors qu'ils ont une <i>hauteur</i> inférieure ou égale à 0,50 mètres pour les bâtiments d'une <i>hauteur</i> inférieure ou égale à 13,50 mètres (ou R+3+A) Dès lors qu'ils ont une <i>hauteur</i> inférieure ou égale à 1,80 mètre pour les bâtiments d'une <i>hauteur</i> 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 0,30 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 : <ul style="list-style-type: none"> 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 toitures (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 :

Hauteur

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. <p>En cas de construction « en escalier » cela ne s'applique qu'à la toiture la plus haute.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <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. <p><u>Cette règle ne s'applique pas :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. ○ Pour les acrotères dans la limite de la hauteur totale. ○ Pour les lucarnes, dans la limite de la hauteur totale et de 40% du linéaire de façade.
<p>198</p> <p>Sous-secteurs</p> <p>U6-D-1</p> <p>U6-D-2</p> <p>U6-D-3</p>	<p>Les dépassements du gabarit enveloppe :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. ▪ Sont autorisés pour les antennes, les souches de cheminée ainsi que pour les <i>édicules</i> d'agrément liés à la jouissance d'une toiture fonctionnalisée ; ces <i>édicules</i>, d'une surface unitaire inférieure ou égale à 20 m² d'emprise et d'une hauteur 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 hauteur totale, notamment pour : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les acrotères ○ En continuité avec les saillies de façade, et dans la limite de 30% du linéaire de façade les balcons, les oriels, les loggias et les lucarnes. ▪ Sont autorisés lorsque les nouvelles constructions sont situées à l'intérieur de la limite de la zone inondable. Le dépassement autorisé de la hauteur totale (Ht) et de la hauteur de façade (Hf) correspondant au différentiel entre le niveau de référence et la cote casier imposée. ▪ Sont autorisés pour raisons architecturales pour les couronnements dans la limite de la hauteur 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 hauteur maximum de 2,50 m. Le dépassement est ramené à 0,50 m pour les bâtiments présentant une hauteur totale inférieure à 13,50 m. Cette règle ne s'applique pas : <ul style="list-style-type: none"> ○ aux bâtiments bénéficiant d'un autre dépassement de gabarit ○ aux bâtiments d'une hauteur totale inférieure à 13,50 m ○ aux éléments de patrimoine protégé ▪ <u>Sont autorisés 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

Hauteur

	<p>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> :</p> <ul style="list-style-type: none">○ 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. <ul style="list-style-type: none">▪ Sont autorisés les éléments de <i>modénature</i> 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.
--	--

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.

1. Implantation

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

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

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

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**.

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 habitations existantes 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** : 100 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*.

201

3. Hauteur

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

- 10 mètres
- R+2

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

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

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

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

La hauteur n'est pas réglementée :

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

4. Nature et biodiversité

1. Taux de pleine-terre

1.1. Champ d'application

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

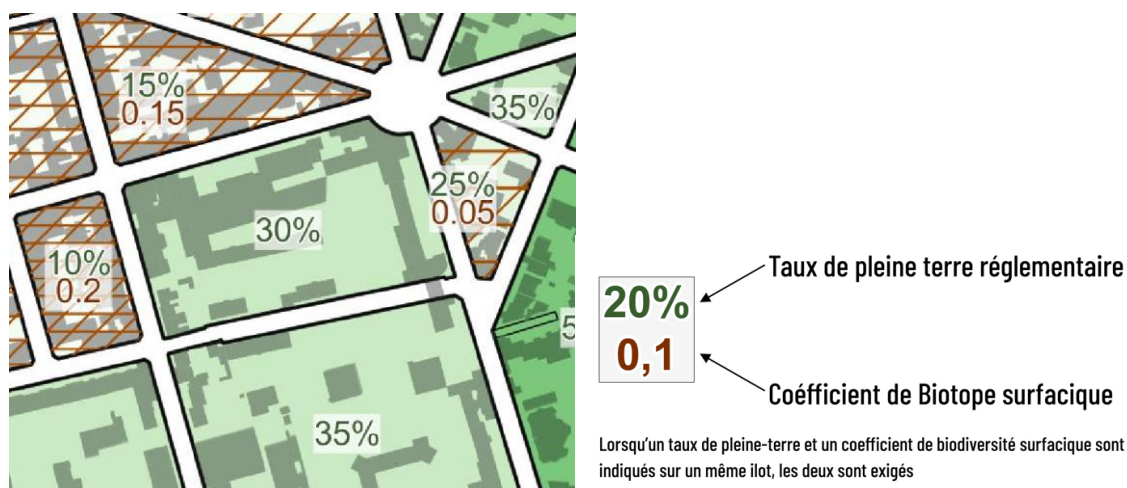
- Les travaux **d'isolation par l'extérieur** des *façades* réalisés sur une *construction existante* à la date d'approbation du PLUi, dans la limite d'une épaisseur ou d'une largeur maximale égale à 0,30 m depuis la *façade* existante et/ou la *toiture* existante.
- Les travaux, aménagements et *constructions* 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 *constructions* situées 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 est inférieur à 10%, dans ce cas le taux de *pleine-terre* avant travaux est à minima maintenu.
 - 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).

- Les secteurs U5-P.
- Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

1.2. Précisions réglementaires

- 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*.
- 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.
- Les unités surfaciques de *pleine-terre* sont comptabilisées lorsqu'elles atteignent au moins 5 m² d'un seul tenant.



Extrait du document graphique réglementaire

1.3. Terrains pour lesquels le taux de pleine terre à respecter est supérieur ou égal à 30%

Pour les terrains d'une superficie $\geq 150 \text{ m}^2$:

Règle générale :

Le taux réglementaire doit être respecté.

Règle particulière :

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*.

1.4. Terrains pour lesquels le taux de pleine terre à respecter est inférieur à 30%

Pour les terrains d'une superficie $\geq 150 \text{ m}^2$:

Règle générale :

Le taux réglementaire doit être respecté.

Règle particulière :

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*.

Règle alternative 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.

Règle alternative 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%.

1.5. Dans tous les cas, pour les *terrains* d'une superficie <150 m²

Règle générale :

- Il n'est pas fixé d'exigence en zone U1,
- Dans les autres zones, le taux réglementaire, diminué de 5 points, doit être respecté.

Règle particulière :

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*.

2. Coefficient de biotope surfacique

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,
- Les *constructions* situées au sein des périmètres de hauteur spécifique délimités sur le **document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers** du secteur U1-C-2 de la ZAC Leon Blum 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* concernées 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 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*.

Il n'est pas exigé de coefficient de biotope surfacique minimal constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

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
<i>Pleine-terre</i>	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
<i>Murs végétalisés</i> 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

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.

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**.

L'abattage d'*arbres* et 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 :

- De l'abattage d'*arbre(s)* rendu 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.
- 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*,
- 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.

3.2. Mares et plans d'eau

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 ».

Ces dispositions sont élargies à un périmètre de 10 mètres depuis le haut des berges, sauf mention graphique différente ou 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.

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.

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.

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 horticoles, gloriottes, 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 horticolas, 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.

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-BOU-5, 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.

3.6. Alignements d'arbres

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

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

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

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

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

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

A la plantation, ils devront *présenter* un diamètre minimum (mesuré 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. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

4.1. Espaces libres

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.

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.

Tout *arbre* abattu doit être remplacé par un *arbre* de même qualité paysagère suivant les normes définies pour les nouvelles plantations.

A la plantation, les *arbres* devront présenter un diamètre minimum (mesuré 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.

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

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

Pour chaque terrain, 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 sont exclues de l'assiette de calcul des espaces libres.

Zones	Règles applicables
Zones U1 / U2 / U3 / U4 /	<ul style="list-style-type: none"> 1 <i>arbre</i> pour 100 m² d'<i>espace libre</i>*
U4-D-4	<ul style="list-style-type: none"> 1 <i>arbre</i> pour 50 m² d'<i>espace libre</i>*
U1-A-2	<ul style="list-style-type: none"> 1 <i>arbre</i> pour 75 m² d'<i>espace libre</i>*
Zones U5 / U6	<ul style="list-style-type: none"> 1 <i>arbre</i> pour 200 m² d'<i>espace libre</i>* Non réglementé pour les <i>constructions</i> à <i>destination</i> d'équipements sportifs
U1-G-1 / U3-C-1	<ul style="list-style-type: none"> Non réglementé

212 *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.

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 *reconstruction* sur l'emprise au sol initiale 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 : l'OAP continuités écologiques s'applique également.

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.

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

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.

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 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.

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.

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.
- En *toiture*, les matériaux ne devront pas avoir d'effet brillant ou réfléchissant. Les panneaux solaires ne sont pas considérés comme brillants ou réfléchissants.

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*.
- 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.

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 :
 - 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.

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 brisis et de 15° minimum pour le terrasson. Les brisis 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. 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*.

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.

Sous-secteur U3-C-3 à Chaville :

- 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*.

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*.

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.
- 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.

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 environ 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.

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.

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.

2. Performance énergétique et environnementale

2.1. Hauteur complémentaire pour certaines constructions

Nonobstant les règles de *hauteur* et de *gabarit* 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,

Conditions :

- La *surface de plancher* supplémentaire générée par la *hauteur* complémentaire est affectée à la création de logement(s),
- La totalité de la partie existante de la *construction* fait l'objet d'un projet de *rénovation* énergétique lui permettant de franchir au minimum deux classes 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. Les projets étudieront leur intégration paysagère et architecturale 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. Ils limiteront leurs impacts sur l'ensoleillement des constructions voisines.

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 et à Sèvres, la mobilisation de la *hauteur* complémentaire ne doit pas conduire à dépasser R+7.

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 création de logement(s),
- La totalité des *constructions existantes* implantées sur le *terrain* fait l'objet d'un projet de *rénovation* énergétique lui permettant de franchir au minimum deux classes 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.

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. 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 privés de confort ou d'agrément : terrasses, aires de jeux, etc.

Les accès aux *toitures* sont adaptés à leur(s) usage(s).

Les *constructions* 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, le patrimoine protégé identifié 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* ».

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**.

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...

223

Le patrimoine protégé est soumis aux règles définies dans le chapitre 1 « **Dispositions générales** » et dans le chapitre 3 « **Morphologie et implantation des constructions** » du présent règlement complétées par les dispositions communes au patrimoine énoncées ci-après.

Il est soumis, le cas échéant aux dispositions spécifiques à chaque catégorie de patrimoine.

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.

Dans le cas d'un *lotissement* ou 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, les règles du PLUi sont appliquées à chaque lot, en application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme.

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.

2. Dispositions relatives au patrimoine bâti

Les présentes dispositions sont applicables à l'ensemble du patrimoine protégé bâti identifié 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.

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.

Patrimoines bâtis remarquables et ensembles bâtis à caractère patrimonial

Les conditions de *démolitions* partielles, lorsqu'elles sont autorisées, sont précisées dans les fiches individuelles du patrimoine concerné.

Patrimoines bâtis d'intérêt

La *démolition* partielle du patrimoine protégé identifié comme patrimoine bâti d'intérêt est admise dès lors :

- que la volumétrie générale est préservée ;
- qu'elle participe à sa mise en valeur (*démolition d'extensions* ou suppression d'éléments dénaturant le patrimoine, ...) et qu'elle ne porte pas atteinte aux caractéristiques ayant conduit à son identification.

Ensembles urbains d'intérêt

224

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*, 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.

2.2. Extension horizontale, verticale et redressement de *combles*

Dispositions communes

Les travaux d'*extension* horizontale, verticale, et/ou de redressement de *combles* lorsqu'ils sont admis et sauf mention contraire dans les fiches individuelles détaillées, doivent être conçus de manière à :

- s'harmoniser avec les caractéristiques du patrimoine protégé (principe d'implantation, volumétrie, composition structurelle, rythme et ornementation de *façade*) ;
- suivre le principe de hiérarchie et de proportion de la *construction existante* à agrandir ;
- s'harmoniser avec la composition de la *façade* de la *construction existante*.
- Une attention particulière doit être portée aux jonctions entre le bâti existant et son *extension*.

Patrimoines bâtis remarquables et ensembles bâtis à caractère patrimonial

La réalisation d'*extensions* horizontales ou verticales est encadrée par les fiches individuelles détaillées.

Ensembles urbains d'intérêt

Sont admises les *constructions*, *extensions* horizontales et verticales réalisées au sein et sur le patrimoine protégé identifié, instaurant un dialogue harmonieux avec les implantations, les volumétries et les *hauteurs* dominantes des bâtiments constitutifs de l'ensemble.

2.3. Travaux sur l'existant

Dispositions communes :

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'ordonnement 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'ordonnement 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.)

Patrimoines bâtis remarquables et ensembles bâtis à caractère patrimonial

La réalisation de travaux sur le patrimoine remarquable et les ensembles bâtis à caractère patrimonial est de plus encadrée par les fiches individuelles détaillées.

2.4. Dispositifs et ouvrages techniques

Dispositions communes :

Les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits sur l'ensemble des *toitures* et les *façades* du bâti patrimonial protégé.

L'installation de dispositifs ou d'ouvrages techniques, autres que les dispositifs solaires, visant à la performance énergétique et environnementale est admise sur le patrimoine protégé, 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 est garantie et que les caractéristiques architecturales qui fondent son intérêt patrimonial sont préservées ou restaurées.

L'installation de dispositifs solaires (capteurs solaires thermiques par panneaux, capteurs solaires photovoltaïques, tuiles ou ardoises solaires...) sur le patrimoine protégé 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.

Patrimoines bâtis remarquables et ensembles bâtis à caractère patrimonial :

L'installation des dispositifs techniques et solaires est encadrée par les fiches individuelles détaillées.

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 :

- 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.

3. Dispositions relatives au patrimoine paysager

Les dispositions communes sont applicables à l'ensemble du patrimoine paysager protégé, identifié sur le **document graphique n°4.3 Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères**.

3.1. Arbres remarquables

Les *arbres* remarquables identifiés sont repérés 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 du tronc du sujet abattu, mesurée à 1 m du sol :

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

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

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*.

3.2. Arbres repères

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

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

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

A la plantation, il devra présenter un diamètre minimum (mesuré à 1 m 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.

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.

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.

7. Mixité fonctionnelle et sociale

1. Mixité fonctionnelle

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 10% de leur *surface de plancher* à une autre *destination* que celle d'habitation, pour les opérations :

- de plus de 80 logements ou 5 200 m² de *SDP* situées à **Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux et Vanves**,
- de plus de 40 logements ou 2 600 m² de *SDP* situées ailleurs sur le territoire.

1.2. Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale (type 1) – Rez-de-chaussée actifs

Le **document graphique n°4.1 Plan général** comporte la localisation des axes ou secteurs où doit être préservée et développée la diversité commerciale.

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 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

Les *constructions* à édifier consacreront la *surface de plancher* du rez-de-chaussée à la réalisation de locaux 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*.

1.3. Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale (type 2) – focus commerces de proximité et restauration

Le **document graphique n°4.1 Plan général** comporte la localisation des axes ou secteurs où doit être préservée et développée la diversité commerciale.

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.

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 et de *restauration* 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

Les *constructions* à édifier consacreront la *surface de plancher* du rez-de-chaussée à la réalisation de locaux à *destination* d'artisanat et commerce de détail et de *restauration*, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la *construction*.

2. Mixité sociale

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.

Des objectifs en matière de *construction* de logements social peuvent être définis et exprimés de façon différente dans une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (OAP), par exemple sous la forme d'un objectif global à l'échelle du périmètre de l'OAP. Dans ce cas, seules les dispositions de l'OAP sont applicables, y compris si le *terrain* est localisé dans un secteur de mixité sociale.

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*. 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.
- **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**.

2.2. Emplacements réservés pour des programmes de logements

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.

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.

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

1. Stationnement des véhicules motorisés

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 ;
- places de stationnement automobile des *constructions* à *sous-destination* d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

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 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 300 mètres à compter de l'entrée principale de la *construction*.

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.

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 50% des surfaces de stationnement à créer.

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,
- Toute norme légale qui leur serait ajoutée ou substituée.

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) <i>Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Vanves</i>	<i>La totalité du territoire des communes</i>	S1
Cœur de métropole (non limitrophe de Paris) <i>Chaville, Meudon, Sèvres, Ville-d'Avray</i> et Agglomération centrale <i>Marnes-la-Coquette</i>	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

Ces secteurs sont représentés sur le **document graphique n°4.5 Plan des secteurs d'application des règles de stationnement**.

Règles pour la création d'aires de stationnement pour les automobiles

235

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 dans le tableau 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		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)	Minimum exigé (norme plancher)	Maximum possible (norme plafond)
Logement	0,5 place par logement T1/T2		1 place par logement	
	1 place par logement à partir du T3			
	<u>Logement social :</u> 0,5 place par logement		<u>Logement social :</u> 0,5 place par logement	

8. Stationnement

Hébergement	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
Artisanat et commerce de détail	<u>Jusqu'à 400 m²</u> : non réglementé <u>Au-delà de 400 m²</u> : 1 place par tranche de 200 m ² *		<u>Jusqu'à 400 m²</u> : non réglementé <u>Au-delà de 400 m²</u> : 1 place par tranche de 160 m ² *	
Restauration	<u>Jusqu'à 400 m²</u> : non réglementé <u>Au-delà de 400 m²</u> : 1 place par tranche de 200 m ²		<u>Jusqu'à 400 m²</u> : non réglementé <u>Au-delà de 400 m²</u> : 1 place par tranche de 160 m ²	
Commerce de gros	1 place par tranche de 160 m ²		1 place par tranche de 120 m ²	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<u>Jusqu'à 400 m²</u> : non réglementé <u>Au-delà de 400 m²</u> : 1 place par tranche de 200 m ²		<u>Jusqu'à 400 m²</u> : non réglementé <u>Au-delà de 400 m²</u> : 1 place par tranche de 160 m ²	
Hôtels	Aucune exigence	0,25 place par chambre	Aucune exigence	0,25 place par chambre
Autres hébergements touristiques	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
Cinéma	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Aucune exigence	1 place pour 140 m ²	Aucune exigence	1 place pour 120 m ²
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Selon les besoins estimés		1 place par tranche de 250 m ²	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
Salles d'art et de spectacles	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
Équipements sportifs	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
Lieux de culte	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
Autres équipements recevant du public	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
Industrie	Selon les besoins estimés		<u>Jusqu'à 2 500 m²</u> : 1 place par tranche de 300 m ² <u>De 2 500 m² à 5 000 m²</u> : 1 place par tranche de 400 m ² <u>Au-delà de 5 000 m²</u> : non réglementé (selon les besoins)	

8. Stationnement

Entrepôt	Selon les besoins estimés		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 140 m ²	Aucune exigence	1 place pour 120 m ²
Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
Exploitation agricole	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
Exploitation forestière	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	

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>		Secteur 4 - Zone d'activités de Meudon-la-Forêt	
	Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)	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		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		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 120 m ²		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		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		Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ²	

8. Stationnement

Hôtels	Aucune exigence	0,35 place par chambre	Aucune exigence	0,45 place par chambre
Autres hébergements touristiques	Selon les besoins estimés		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	1 place par tranche de 200 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 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)		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)		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	Aucune exigence	1 place pour 60 m ²
Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
Exploitation agricole	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
Exploitation forestière	Selon les besoins estimés		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*.

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,
- Pour 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,
- Pour les divisions de logements existants à la date d'approbation du PLUi,
- Pour les *extensions* verticales et les *réhabilitations*,
- Pour les changements de *destination*.

Dans le cas de travaux sur des *constructions existantes*, toute place existante qui répond à une exigence équivalente à celle des *constructions* à édifier doit être maintenue ou restituée dans le respect de la règle de stationnement.

Mode de calcul des places de stationnement

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 définie 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.

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
- 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*.

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.

Autopartage

La règle d'*autopartage* dépend du nombre minimum de places à créer, avant éventuelle réduction du minimum exigé permise par la mutualisation et le foisonnement, ainsi que par l'*autopartage*.

Pour toutes les opérations, la norme minimale exigée pour les places de stationnement automobile peut être réduite de 30% 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*.

Dans le secteur de stationnement S1, cette réduction s'applique à partir de la mise à disposition d'1 emplacement pour véhicules en *autopartage* lorsque le nombre de places minimum exigé est inférieur ou égal à 20 places.

Dans les secteurs de stationnement S2, S3 et S4, cette réduction s'applique à partir de la mise à disposition de 2 emplacements pour véhicules en *autopartage* lorsque le nombre de places minimum exigé est inférieur ou égal à 40 places.

Les places de stationnement réservées à ces véhicules entrent dans le calcul du nombre de places maximal 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.

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* pour les *destinations* suivantes :

- Logement à partir de 5 logements
- Commerce et activités de services à partir de 400 m² de *SDP*
- Équipements d'intérêt collectif et services publics à partir de 400 m² de *SDP*

Cette disposition s'applique selon les modalités suivantes :

- Logement : 0,5 % de la *SDP*, avec au minimum une aire de 4 m²
- Commerce et activités de service : 0,1 % de la *SDP*, avec au minimum une aire de 4 m²
- Équipements d'intérêt collectif et services publics : 0,1 % de la *SDP*, avec au minimum une aire de 4 m²
- Autres activités des secteurs 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. Stationnement

Pour toutes les *destinations* hors bureaux et cuisine dédiée à la vente en ligne, les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder l'équivalent de 5% de la surface des places de stationnement automobile créées. Cette obligation n'est applicable que dans le cas de la réalisation d'un espace de stationnement automobile.

Pour la *sous-destination* de bureaux, les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder l'équivalent de 8% de la surface des places de stationnement automobile créées. Cette obligation n'est applicable que dans le cas de la réalisation d'un espace de stationnement automobile.

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.

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 m ² , 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 m ² , 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 <i>destination</i> 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 m ² , 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.

2. Stationnement des vélos

Modalités de réalisation des places de stationnement

242

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'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.

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.

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.

Sous-destination	Tous les secteurs
	Minimum exigé (norme plancher)

8. Stationnement

Logement (à partir de 2 logements)	<p><u>T1-T2</u> : 1 place par logement <u>T3-T4-T5 et plus</u> 2 places par logement</p> <p>L'espace ne peut avoir une superficie inférieure 5 m² au total</p>
Hébergement	1 place par unité
Artisanat et commerce de détail	<p><u>Jusqu'à 400 m²</u> : 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</p> <p><u>Au-delà de 400 m²</u> : 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</p>
Restauration	<p>Jusqu'à 400 m² : non réglementé Au-delà de 400 m² : 1 place par tranche de 100 m²</p>
Commerce de gros	Selon les besoins estimés
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<p>Jusqu'à 400 m² : non réglementé Au-delà de 400 m² : 1 place par tranche de 100 m²</p>
Hôtels	0,25 place par chambre
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 m ² , sans être inférieur à au moins 1,5% de la <i>surface de plancher</i> 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	<p>15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers 1 place pour 8 à 12 élèves</p>
Salles d'art et de spectacles	Selon les besoins estimés
Équipements sportifs	<p>15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers</p>
Lieux de culte	Selon les besoins estimés
Autres équipements recevant du public	<p>15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers</p>

8. Stationnement

Industrie	1 place par tranche de 200 m ² , accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
Entrepôt	1 place par tranche de 200 m ² , accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
Bureau	1 place pour 100 m ² , sans être inférieur à au moins 1,5% de la <i>surface de plancher</i> 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 présentées pour les nouvelles *constructions* à édifier s'appliquent aussi dans le cas de travaux sur des *constructions existantes*.

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,
- Pour 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,
- Pour les divisions de logements existants à la date d'approbation du PLUi,
- Pour les *extensions* verticales et les *réhabilitations*,
- Pour les changements de *destination*.

Dans le cas de travaux sur des *constructions existantes*, toute place existante qui répond à une exigence minimale de place de stationnement des *constructions présentes* dans l'assiette du projet doit être maintenue ou restituée dans le respect de la règle de stationnement.

9. Équipements et réseaux

1. Gestion des eaux

1.1. Gestion des eaux pluviales

Définition des eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques.

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

Sur le territoire de Grand Paris Seine Ouest, 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.

246

En cas d'impossibilité dûment justifiée par le pétitionnaire de mettre en œuvre des techniques de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, et sous réserve de l'accord des services instructeurs et des gestionnaires des réseaux, les eaux pluviales de provenance de la surverse du bassin enterré devront respecter les prescriptions des gestionnaires des réseaux et transiter, si possible, par un espace vert avant éventuel rejet vers le réseau d'assainissement.

Limitation des rejets pluviaux dans le réseau : règle particulière pour les secteurs affectés par les zones d'aléa des anciennes carrières repérés sur la carte des annexes n°5.3.11. intitulée Carte des périmètres de gestion des eaux pluviales

Dans les zones concernées par des risques liés à la présence d'anciennes carrières, repérées en Zone 2 sur la **carte des annexes n° n°5.3.11. intitulée Carte 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 uniquement** (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** d'eaux pluviales générées par la pluie de dimensionnement. 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).

Dérogation exceptionnelle pour le raccordement des eaux pluviales

Il peut être dérogé, sur la base d'une étude spécifique et après validation par les services techniques, au principe de « zéro rejet » exposé ci-dessus aux paragraphes 1.1.1 et 1.1.2, si des 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 en conservant un objectif de gestion a minima de la pluie courante sans rejet au réseau.

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).

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.

1.3. Eau potable

Toute *construction* requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

3. Desserte par les voies publiques ou privées

Remarque : l'OAP Mobilité et espaces publics s'applique également.

3.1. 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 *fonds voisin*.

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 *sentés* 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*.

3.2. 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 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*.

4. Desserte par les réseaux

4.1. 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,
- *construction existante* dans laquelle est remplacée l'installation de chauffage ou de refroidissement,

- *construction existante* dans laquelle est remplacée une installation industrielle de production de chaleur ou de froid d'une puissance supérieure à 30 Kw installée.

Dans la condition suivante :

- Nécessiter plus de 30 Kw de puissance installée.

4.2. 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.

4.3. 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 colivingêtre 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.

250

5. 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.

6. 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**.

7. 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

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

2. Cahier des emplacements réservés

2.1. Programmes de logements

Cf. Cahier détaillé. Pièce 4.2.a

2.2. Espaces verts et continuités écologiques

Cf. Cahier détaillé. Pièce 4.2.a

2.3. Voies, ouvrages publics, installations d'intérêts général

Cf. Cahier détaillé. Pièce 4.2.a

3. Cahier des servitudes de localisation

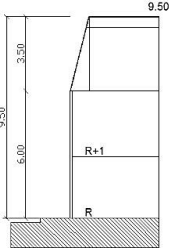
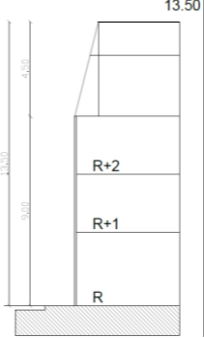
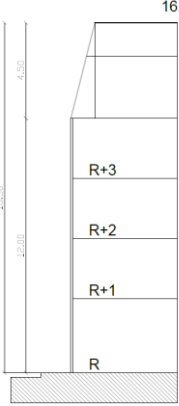
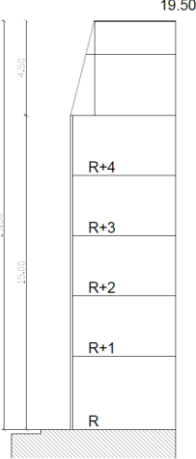
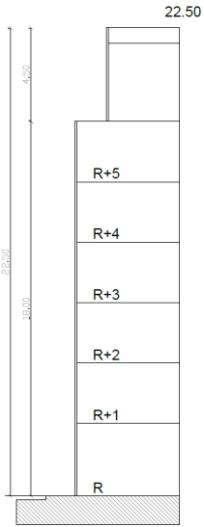
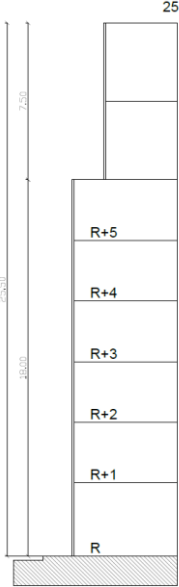
Cf. Cahier détaillé. Pièce 4.2.a

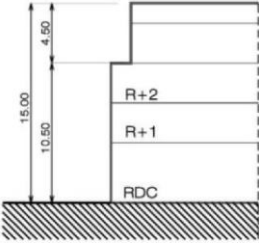
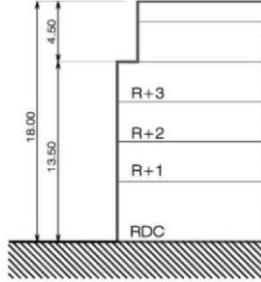
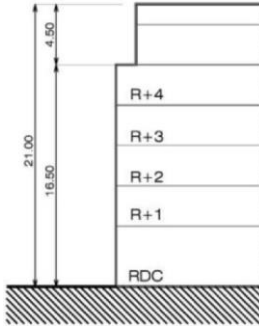
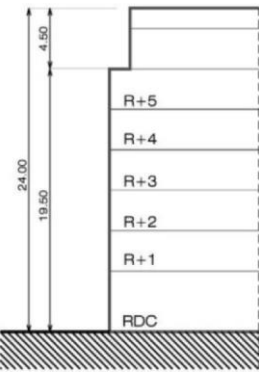
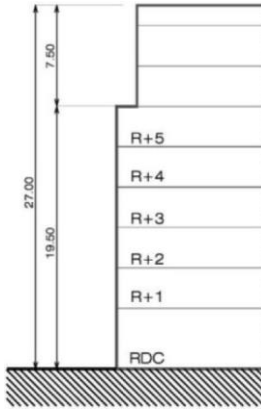
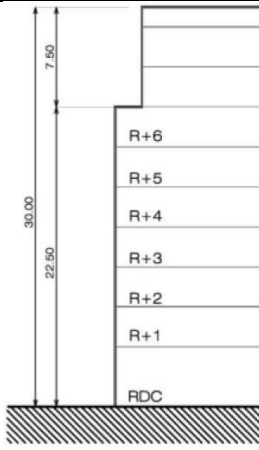
4. Cahier des espaces écologiques et/ou paysagers protégés

Cf. Cahier détaillé. Pièce 4.2.b

5. Cahier des gabarits-enveloppes

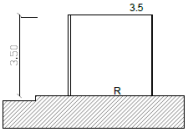
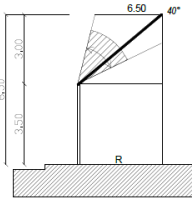
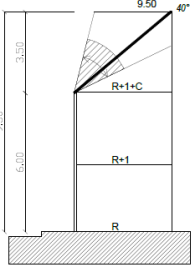
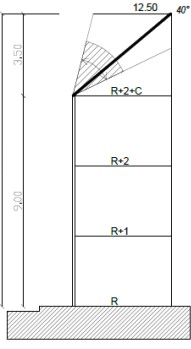
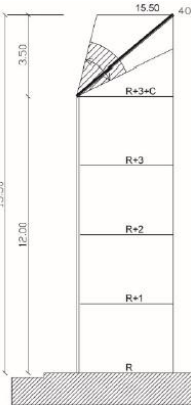
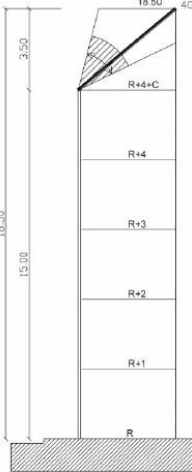
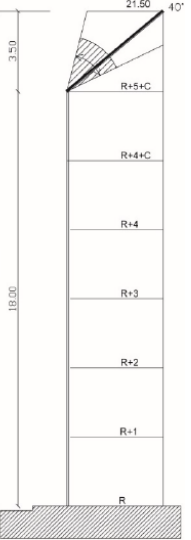
5.1. Gabarits enveloppes définis par les filets de hauteur

 <p>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</p>	 <p>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</p>	 <p>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</p>
 <p>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</p>	 <p>Filet Violet R+5 soit 18,00m Plus un <i>niveau de couronnement</i> présentant un recul de 1,50m Soit une <i>hauteur</i> totale de 22,50m</p>	 <p>Filet Rouge R+4 soit 18,00m Plus un <i>niveau de couronnement</i> présentant un recul de 1,50m Soit une <i>hauteur</i> totale de 25,50m</p>

		
<p>Filet Jaune Pontillé Cas général R+2 soit 10,5m (HV) 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)</p>	<p>Filet Orange Pontillé Cas général R+3 soit 13,5m (HV) 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)</p>	<p>Filet Bleu Pontillé Cas général R+4 soit 16,5m (HV) 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)</p>
		
<p>Filet Violet Pontillé Cas général R+5 soit 19,5m (HV) 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)</p>	<p>Filet Rouge Pontillé Cas général R+5 soit 19,5m (HV) 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)</p>	<p>Filet Noir Pontillé R+6 soit 22,5m (HV) 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)</p>

<p>Filet Noir Pontillé Cas général U1-A-2 et U4-D-4 R+6 soit 22,5m (HV) 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>.</p>	<p>Filet Noir Pontillé Cas général U4-D-3 R+6 soit 22,5m (HV) Plus deux <i>niveaux</i> sur une <i>hauteur</i> limitée à 30% de l'<i>emprise au sol</i> des constructions et à une <i>hauteur</i> de 7,5m (HC) Soit une <i>hauteur</i> totale de 30m (HT)</p>
<p>Filet Brun Pontillé Cas général R+8 soit 28,5m (HV) 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)</p>	<p>Filet Brun Pontillé Cas général pour U4-D-4 R+10 soit 34,2m (HV) 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)</p>

5.2. Gabarits-enveloppes des secteurs à plan masse de la zone U3

 <p>GABARIT R Soit une hauteur totale de 3,50 m.</p>	 <p>GABARIT R+C soit 3,50m Plus un niveau de couronnement présentant une pente de 40° et une hauteur de 3.00 m Soit une hauteur totale de 6.50 m Pente variable dans la limite de 76° maxi selon le contexte</p>	 <p>GABARIT R+1+C soit 6m Plus un niveau de couronnement présentant une pente de 40° et une hauteur de 3.50 m Soit une hauteur totale de 9.50 m Pente variable dans la limite de 76° maxi selon le contexte</p>	 <p>GABARIT R+2+C soit 9m Plus un niveau de couronnement présentant une pente de 40° et une hauteur de 3.50 m Soit une hauteur totale de 12.50 m Pente variable dans la limite de 76° maxi selon le contexte</p>
 <p>GABARIT R+3+C soit 12m Plus un niveau de couronnement présentant une pente de 40° et une hauteur de 3.50 m Soit une hauteur totale de 15.50m Pente variable dans la limite de 76° maxi selon le contexte</p>	 <p>GABARIT R+4+C soit 15m Plus un niveau de couronnement présentant une pente de 40° et une hauteur de 3.50 m Soit une hauteur totale de 18.50m Pente variable dans la limite de 76° maxi selon le contexte</p>	 <p>GABARIT R+5+C soit 18m Plus un niveau de couronnement présentant une pente de 40° et une hauteur de 3.50 m Soit une hauteur totale de 21.50m Pente variable dans la limite de 76° maxi selon le contexte</p>	

6. Cahier des plans-masses

Cf. Document détaillé. Pièce n°4.1.a.

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 : <ul style="list-style-type: none"> 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 : <ul style="list-style-type: none"> 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 : <ul style="list-style-type: none"> 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 : <ul style="list-style-type: none"> 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 : <ul style="list-style-type: none"> 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 : <ul style="list-style-type: none"> 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
		<ul style="list-style-type: none"> 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 : <ul style="list-style-type: none"> 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 : <ul style="list-style-type: none"> 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 : <ul style="list-style-type: none"> 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

10. Cahiers règlementaires détaillés

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.
Rue EUGENE-BAUDOIN		À l'alignement

Nom de voie	Emplacement réservé pour voirie ou Marge de recul	Règle d'implantation des constructions
Mail FELIX-AMIOT		À l' <i>alignement</i>
Rue FERDINAND -BUISSON		En <i>retrait</i> de 4M
Allée de la FERME		En <i>retrait</i> 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 <i>retrait</i> de 3,5M. Sinon voir rues de la place
Allée de la FONTAINE		En <i>retrait</i> 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 <i>retrait</i> de 4M. De l'avenue de la Paix jusqu'au Fort : à l' <i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 1M min.
Rue FOUCHER-LEPELLETIER		En <i>retrait</i> de 4M
Villa FRANCISCO-FERRER		À l' <i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 3M
Rue de la FRATERNITE		En <i>retrait</i> de 3M
Boulevard des FRERES-VOISIN		À l' <i>alignement</i>
Impasse FRERET		À 5M de l'axe
Rue GABRIEL-PERI		À l' <i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 2M
Rue de la GALERIE		En <i>retrait</i> de 2,5M
Rue de la GALIOTE	Oui	À l' <i>alignement</i>
Boulevard GALLIENI	Oui	À l' <i>alignement</i>
Boulevard GAMBETTA	Oui	À l' <i>alignement</i>
Rue de la GARE		À l' <i>alignement</i>
Boulevard GARIBALDI		À l' <i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 1M min.
Rue GASTON-et-RENE-CAUDRON		À l' <i>alignement</i>
Avenue du GENERAL-de-GAULLE		En <i>retrait</i> de 4M
Rue du GENERAL-GUICHARD		À l' <i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 1M min.
Rue du GENERAL-LECLERC	Oui	À l' <i>alignement</i> , sauf côté pair de la rue Victor Hugo à la rue Horace Vernet : à l' <i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 1M min.
Rue GEORGES-MARCEL-BURGUN		À l' <i>alignement</i>
Rue GEORGES-MARIE		À l' <i>alignement</i>
Rue de la GLACIERE		À 5M de l'axe
Rue du GOUVERNEUR-GENERAL- EBOUE	Oui, 20M	À l' <i>alignement</i> , sauf côté pair de la rue Horace Vernet au n°30 inclus : en <i>retrait</i> 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' <i>alignement</i> Côté est : en <i>retrait</i> 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' <i>alignement</i>
Rue GUYNEMER	Oui	Côté impair : <ul style="list-style-type: none"> De la rue Louis Armand à la rue Jeanne d'Arc : à l'<i>alignement</i>. De la rue Jeanne d'Arc au rond-point Victor Hugo : à l'<i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 2M. Côté pair : <ul style="list-style-type: none"> De la rue Louis Armand à la rue Jeanne- d'Arc : en <i>retrait</i> de 5M De la rue Jeanne- d'Arc au n°40 inclus (voie traversante) : en <i>retrait</i> de 5M (lorsque la largeur de la rue Guynemer est inférieure ou égale à 20 M la <i>marge de reculement</i> est de 5 M ; et de 4 M lorsque la largeur de la voie est supérieure à 20 M sauf aux abords du rond-point Victor-Hugo)

Nom de voie	Emplacement réservé pour voirie ou Marge de recul	Règle d'implantation des constructions
		<ul style="list-style-type: none"> 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 : <ul style="list-style-type: none"> 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 : <ul style="list-style-type: none"> 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 : <ul style="list-style-type: none"> À l'<i>alignement</i>. Le pan coupé n'est pas obligatoire à l'angle avec la rue du Gouverneur Général Eboué. Côté pair : <ul style="list-style-type: none"> 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 : <ul style="list-style-type: none"> 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 : <ul style="list-style-type: none"> 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 : <ul style="list-style-type: none"> 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 : <ul style="list-style-type: none"> 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 : <ul style="list-style-type: none"> 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 : <ul style="list-style-type: none"> 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.

Nom de voie	Emplacement réservé pour voirie ou Marge de recul	Règle d'implantation des constructions
Sentier des LOGES		À l'alignement ou en retrait de 2M min.
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.

10. Cahiers règlementaires détaillés

Nom de voie	Emplacement réservé pour voirie ou Marge de recul	Règle d'implantation des constructions
Chemin du MOULIN		En <i>retrait</i> de 4M
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 bandes 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' <i>impasse</i> 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' <i>impasse</i> Wagner au n° 17 inclus : en <i>retrait</i> de 2M
Rue PIERRE-POLI	Oui	Côté impair : <ul style="list-style-type: none"> 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

10. Cahiers règlementaires détaillés

Nom de voie	Emplacement réservé pour voirie ou Marge de recul	Règle d'implantation des constructions
Rond-point du PRESIDENT-ROBERT- SCHUMAN		Voir rues de la place
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 : <ul style="list-style-type: none"> 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 : <ul style="list-style-type: none"> 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-SALENGRO		À l' <i>alignement</i>
Rue ROUGET-DE-LISLE	Oui	Côté impair : <ul style="list-style-type: none"> Du quai du Président Roosevelt aux voies ferrées : à l'<i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 1M min Des voies ferrées au rond-point du Président-Robert-Schuman : à l'<i>alignement</i> Côté pair : <ul style="list-style-type: none"> Du quai de la bataille de Stalingrad aux voies ferrées : à l'<i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 1M min Des voies 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

10. Cahiers règlementaires détaillés

Nom de voie	Emplacement réservé pour voirie ou Marge de recul	Règle d'implantation des constructions
Rue TELLES-de-la-POTERIE		À l' <i>alignement</i>
Villa TELLES-de-la-POTERIE		À 5M de l'axe min.
Place des TILLEULS		À l' <i>alignement</i>
Villa du TIR		À 4M de l'axe
Rue TOLSTOI		En <i>retrait</i> de 4M
Rue des TRAVAILLEURS		En <i>retrait</i> de 3M
Impasse des TRICOTS		À l' <i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 3M min.
Sentier des TRICOTS		À l' <i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 4M
Impasse des TROIS-BEAUX-FRERES		À l' <i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 2M min.
Allée de l'UNION		À 2,5M de l'axe
Allée de l'UNIVERSITE		En <i>retrait</i> de 3M
Rue de VANVES		Côté impair : à l' <i>alignement</i> . Côté pair : <ul style="list-style-type: none"> De la place de la Fontaine à la rue Vaudétard : à l'<i>alignement</i>. De la rue Vaudétard à Vanves : en <i>retrait</i> de 4M min.
Allée VAUBAN		À 3M de l'axe min.
Rue VAUDETARD		Côté impair : à l' <i>alignement</i> . Côté pair : <ul style="list-style-type: none"> Du boulevard Gambetta à la rue du Général Leclerc : à l'<i>alignement</i>. De la rue du Général Leclerc à la rue de Vanves : en <i>retrait</i> de 4M min.
Rue de VAUGIRARD	Oui	À l' <i>alignement</i>
Rue VERDI		Côté impair : <ul style="list-style-type: none"> De la rue Rabelais à la rue Emile-Duployé : en <i>retrait</i> de 4M. De la rue Emile-Duployé à la rue Benoit-Malon : en <i>retrait</i> de 2M. Côté pair : en <i>retrait</i> de 5M
Avenue de VERDUN	Oui	À l' <i>alignement</i>
Rue du VIADUC		Côté impair : à l' <i>alignement</i> Côté pair : <ul style="list-style-type: none"> de la rue du Docteur Vuillième à la rue de Meudon : en <i>retrait</i> de 3M. de la rue de Meudon à la rue Jean-Pierre Timbaud : en <i>retrait</i> de 6M de la rue Jean-Pierre Timbaud à la rue du Docteur Lombard : à l'<i>alignement</i>
Avenue VICTOR CRESSON		À l' <i>alignement</i>
Rond-Point VICTOR HUGO		À l' <i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 1M min.
Rue VICTOR HUGO		Côté impair : à l' <i>alignement</i> Côté pair : à l' <i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> de 1M min.
Chemin DES VIGNES		À l' <i>alignement</i> ou à 4M de l'axe
Boulevard VOLTAIRE		À l' <i>alignement</i>
Rue VOLTAIRE		À l' <i>alignement</i>
Impasse WAGNER		À l' <i>alignement</i> 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)
-----------	---------

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	(impasse)
Arcueil	(villa d')
Avenir	(rue de l')
Bagneux	(impasse de)
Clos Montholon	(impasse du)
Colsenet	(villa)
Dupont	(villa)
Eugène Drouet	(villa)
Eugénie	(villa)
Ferme	(allée de la)
Franco-Russe	(villa)
Jeanne	(villa)
Juliette de Wills	(villa)
Larmeroux	(impasse)
Léger	(villa)
Lucien	(villa)
Lycée	(villa du)
Matrais	(villa)
Matrais	(sentier des)
Minard	(impasse)
Nouzeaux	(villa des)
Parc	(avenue du)

10. Cahiers réglementaires détaillés

Payret-Dortayl	(square)
Quincy	(villa)
Sadi-Carnot	(<i>impasse</i>)
Verne	(allée)

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)



272

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