

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

1. Rapport de présentation

3^e partie - Justification des
choix

PLUi approuvé le 11 décembre 2024

Modification simplifiée n° 1 approuvée le 25 juin 2025

PLUi

Plan local d'urbanisme intercommunal

**GRAND PARIS
SEINE-LOIRE**

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C-2025-06-05-1-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

Partie n°1 –Explication des choix retenus pour établir le PADD	5
1. La démarche d'élaboration du PADD	6
2. AXE 1 : Un territoire acteur de la transition écologique	7
2.1. Caractériser et mettre en valeur le grand paysage.....	7
2.2. Développer une stratégie performante de transition énergétique environnementale	8
2.3. Renforcer la résilience du territoire	9
3. AXE 2 : Un territoire qui conjugue proximité, mobilité et habitat	10
3.1. Orienter et accompagner l'organisation des mobilités sur le territoire	10
3.2. Structurer un réseau de centralités équilibré, animé et fédérateur.....	11
3.3. Poursuivre une évolution raisonnée de la population en cohérence avec la capacité d'accueil du territoire	12
4. Axe 3 : Un territoire qui développe l'identité et la complémentarité de ses villes	14
4.1. Affirmer les singularités des villes tout en amplifiant les synergies	14
4.2. Protéger et valoriser les patrimoines urbains, architecturaux et paysages.....	15
4.3. Consolider les liens et limiter les ruptures au sein de GPSO et avec les territoires voisins ..	16
5. Axe 4 : Un territoire créatif et innovant.....	16
5.1. Affirmer le dynamisme économique du territoire.....	16
5.2. Soutenir les initiatives économiques et sociales et favoriser l'émergence de talents	17
5.3. Perpétuer la tradition d'innovation du territoire de GPSO.....	18
Partie n°2 : Exposé des motifs des choix retenus pour mettre en œuvre les orientations et objectifs du PADD	20
1. Contenu du règlement.....	21
1.1. Rôle, portée et articulation.....	21
1.2. La structure du règlement	21
2. Les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation.....	24
2.1. Cadre de définition des OAP	24
2.2. Le recours aux OAP pour le PLUi de GPSO.....	25
2.3. Présentation des OAP sectorielles	27
2.4. Présentation des OAP thématiques	81
3. Exposé et justification des dispositions réglementaires prises au regard des objectifs du PADD	91
3.1. Axe 1 - Un territoire acteur de la transition Écologique	91
3.2. Axe 2 - Un territoire qui conjugue proximité, mobilité et habitat	124
3.3. Axe 3 - Un territoire qui développe l'identité et la complémentarité de ses villes	154
3.4. Axe 4 - Un territoire créatif et innovant.....	169
4. Précisions et détails pour la justification des règles morphologiques.....	182
4.1. Fondements juridiques du chapitre 3 du règlement	182
4.2. Principes ayant présidé à la délimitation des zones	182

4.3.	Principales règles morphologiques par zone	189
4.4.	Justification des règles d'aspect extérieur	243
4.5.	Justification des secteurs de plan-masse	247
5.	Justification de l'encadrement des destinations et sous destinations.....	266
5.1.	Fondements juridiques des dispositions	266
5.2.	Les orientations stratégiques du PADD ayant conduit cet encadrement	266
5.3.	Les règles retenues pour les destinations et sous-destinations	266
6.	Justification de l'insertion de dispositions particulières.....	271
6.1.	Pleine terre et coefficient de biotope surfacique	271
6.2.	Emplacements réservés et servitudes dites de localisation	277
6.3.	Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale.....	281
6.4.	Patrimoine (bâti et végétal)	283
6.5.	Espaces écologiques et/ou paysagers protégés	294
6.6.	Périmètres d'attente de projet d'aménagement global.....	309
6.7.	Secteurs de tailles et de capacité d'accueil limitées	312
6.8.	Bâtiments pouvant changer de destination	315
6.9.	Espaces boisés classés	317
6.10.	Dispositions spécifiques concernant les lisières forestières et méthodologie d'identification des sites urbains constitués	319

4

Partie n° 3 : Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et analyse de renouvellement urbain..... 323

1.	Analyse de la capacité de renouvellement urbain de l'ensemble des espaces bâtis.....	324
2.	Dispositions prises en faveur d'un renouvellement urbain raisonné et maîtrisé	328
3.	Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers 2012-2023	330
4.	Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain	330
5.	Dispositions prises en faveur d'une limitation de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers	330
6.	Indicateurs de suivi du PLUi	331

Partie n° 1 – Explication des choix retenus pour établir le PADD

1. LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) constitue le document stratégique du PLUi. Il fixe les orientations qui doivent être traduites dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Il s'agit donc d'une pièce fondamentale du PLUi qui doit retranscrire clairement les enjeux du territoire afin d'orienter la mise en œuvre du PLUi pour répondre aux objectifs fixés par le territoire et ses 8 villes.

Ainsi, le PADD synthétise les problématiques propres des villes du territoire et fait émerger des enjeux intercommunaux qui fondent une vision commune du développement urbain et des évolutions futures de Grand Paris Seine Ouest (GPSO).

Le PADD a été élaboré à partir des constats et enjeux issus du diagnostic territorial et de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE). Il prend également en compte une multitude de documents de divers rangs et s'appliquant à diverses échelles territoriales. Ce faisant le PADD repose sur des bases solides et s'appuie sur un cadre établi qui légitime ses orientations et permet d'inscrire le PLUi dans les dynamiques territoriales à diverses échelles.

Le PADD est également le fruit de la concertation qui se déroule tout au long de l'élaboration du PLUi de GPSO. Les contributions des participants durant la diversité des dispositifs de concertation mis en œuvre (balades urbaines, réunions publiques, ateliers, consultation, micro-trottoir, comité consultatif territorial, ...) ont alimenté la rédaction du document final, de même que les temps de travail avec les élus du territoire.

Les orientations générales du PLUi que consacre le PADD ont été débattues en conseil municipal de chaque commune et en conseil territorial en décembre 2022.

Le PADD se décompose en 4 axes et 12 orientations générales afin de porter des ambitions fortes pour relever les défis majeurs des 10 à 15 prochaines années, qu'ils soient environnementaux, sociaux ou encore économiques. Le PADD a ainsi pour objectif que GPSO soit un territoire toujours plus agréable à vivre en faveur de l'épanouissement des familles.

2. AXE 1 : UN TERRITOIRE ACTEUR DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE

2.1. Caractériser et mettre en valeur le grand paysage

Principaux enseignements de l'état initial de l'environnement

L'EIE souligne la richesse et la diversité des paysages et du patrimoine naturel de GPSO. La Seine, les reliefs, les espaces boisés et les espaces urbanisés constituent un paysage remarquable qui fonde l'identité du territoire. Le grand paysage représente donc une richesse majeure tant en termes de qualité de vie pour les habitants que d'attractivité touristique et d'image. Ce constat est appuyé par le diagnostic qui souligne l'importance du cadre géographique dans la structuration du tissu urbain de GPSO.

Par ailleurs, l'EIE précise l'importance de la Trame Verte et Bleue comme outil d'aménagement du territoire, et notamment pour la préservation des paysages, l'amélioration du cadre de vie, la santé, l'épuration des eaux et de l'air, la prévention des inondations, les fonctions économiques et nourricières, les enjeux énergétiques ainsi que la prévention des risques et nuisances.

Toutefois, la richesse environnementale de GPSO est inégalement répartie et parfois menacée par la pression foncière, des exigences imposées en matière de densification et par l'intensité des usages. Les cours d'eau et leurs abords, y compris la Seine, ne sont pas toujours bien valorisés. Par ailleurs le changement climatique et les activités humaines risquent de mettre en cause le fonctionnement écologique du territoire.

Orientation 1 : Valoriser les paysages faisant la singularité de GPSO

Pour répondre à ces enjeux, le PADD décline des orientations visant à prendre en compte le grand paysage et à valoriser le rôle écologique, patrimonial et paysager de la nature au sein du territoire. Du fait de son relief marqué et de son histoire, cette orientation vise à valoriser le grand paysage de GPSO faisant la singularité du territoire à l'échelle de l'île de France.

Ces orientations s'inscrivent dans la droite ligne du schéma directeur régional d'Ile-de-France (SDRIF) de 2013, du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Grand Paris de 2023 et du plan climat air énergie territorial de GPSO (PCAET) de 2021. Ainsi, l'orientation 1 du PADD vise à préserver le cadre de vie sur le territoire en protégeant les grands éléments de l'environnement qui fondent ce cadre mais également à les valoriser pour mieux les protéger.

En particulier, le PADD invite à la préservation et à la valorisation des points de vue et perspectives qui définissent l'identité et la richesse du patrimoine naturel de GPSO pour préserver les spécificités de ce patrimoine paysager. Le PLUi a également vocation à protéger les forêts domaniales afin de garantir le fonctionnement écologique de ces réservoirs de biodiversité importants et pour préserver ces espaces naturels aux rôles multiples. Le PADD oriente également le PLUi vers le renforcement du caractère paysager de la Seine, de ses côtes ainsi que des éléments liés à l'eau afin d'améliorer le fonctionnement écologique du réseau hydrographique et participer au rafraîchissement du territoire, notamment en milieu urbain, à partir du potentiel aéraulique du territoire.

Orientation 2 : Préserver et structurer les trames écologiques

Les trames écologiques sont au cœur de la stratégie de préservation et de valorisation de la nature de GPSO. Le PADD s'inscrit dans cette logique en précisant des orientations qui visent à protéger la biodiversité et à renforcer les fonctionnalités écologiques du territoire, notamment à travers les différentes trames : verte, bleue, brune et noire. Au-delà de ces trames, le PADD s'attache à présenter des orientations spécifiquement adressées aux enjeux liés à l'eau, à la lutte contre l'étalement urbain, à la protection de la pleine terre et à la diversité des plantations. Ce faisant, le PADD reprend à son compte les orientations déclinées dans des documents cadre tels que le SDRIF, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), le Schéma Départemental de Trame Verte et Bleue des Hauts de Seine, la Stratégie Départementale des Espaces Naturels Sensibles, le Schéma de Trame Verte et Bleue de GPSO.

Le PADD insiste sur l'importance de la protection des trames et de leurs éléments constitutifs : continuités écologiques, intégration de la trame végétale dans les projets urbains, protection des réservoirs de biodiversité, confortation de la trame brune et des liaisons écologiques, restauration des fonctionnalités écologiques des berges de Seine. Ces orientations permettent d'améliorer le fonctionnement écologique du territoire et de participer au rafraîchissement des villes. Le PADD vise la préservation des lisières et massifs boisés afin de garantir le fonctionnement écologique des réservoirs de biodiversité et de réduire les risques de feux de forêts. Le PADD encourage également la perméabilité des clôtures pour permettre la circulation des espèces végétales

et animales, ce qui renforce le rôle des continuités écologiques vis-à-vis de la biodiversité. Enfin, le PADD vise à améliorer la trame noire en luttant contre les pollutions lumineuses.

Le PADD oriente également le PLUi vers une meilleure prise en compte des enjeux liés à l'eau sur le territoire via cette orientation qui vise à préserver et valoriser les milieux humides et les continuités écologiques vertes et bleues. En effet, l'eau est une composante essentielle du métabolisme urbain et joue un rôle crucial dans le maintien de la biodiversité. Le territoire de GPSO est particulièrement concerné par les enjeux liés à l'eau étant donné la présence de la Seine et de nombreux points d'eau et cours d'eau.

Le PADD vise également la lutte contre l'étalement urbain via le renouvellement de la ville sur elle-même, la réhabilitation de l'existant et la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Pour aller au-delà de la lutte contre l'étalement issue de la Loi Climat et résilience, le PADD oriente en complément le PLUi vers le renforcement de la présence de la pleine terre et la préservation de la qualité de sols dans le cadre de la trame brune. Ces orientations permettent tout à la fois de renforcer la biodiversité sur le territoire en offrant des espaces de développement de la nature, d'améliorer la gestion à la parcelle des eaux pluviales et de lutter contre l'effet de l'îlot de chaleur urbain, qui peut être atténué par la perméabilisation des sols. Toutes ces orientations contribuent directement à l'amélioration du cadre de vie et de la préservation de la santé des citoyens.

2.2. Développer une stratégie performante de transition énergétique environnementale

Principaux enseignements de l'état initial de l'environnement

L'EIE identifie le bâti et la consommation d'énergies comme sources majeures d'émission de gaz à effet de serre (GES) sur le territoire de GPSO. Ces deux sources d'émissions constituent des leviers privilégiés pour améliorer l'empreinte carbone du territoire. L'EIE indique donc que le territoire doit envisager la diminution de l'empreinte carbone du bâti et de la consommation d'énergie dans le cadre de ses évolutions futures. L'EIE identifie également la diversification des sources d'énergie comme un moyen de faire évoluer le métabolisme urbain vers une plus grande sobriété énergétique et pour diminuer l'empreinte carbone du territoire.

8

Ces enjeux s'inscrivent dans la droite ligne des orientations déclinées dans certains documents tels que le Plan climat air énergie territorial (PCAET) ou le Schéma directeur de l'énergie (SDE).

Orientation 3 : Favoriser la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions et des aménagements

Pour répondre à ces enjeux, le PADD définit des orientations visant à limiter la consommation énergétique et à favoriser des aménagements et constructions plus vertueux, notamment par la recherche de formes urbaines moins consommatrices d'énergie, par l'intégration des principes du bioclimatisme et par l'optimisation des performances énergétiques. Ces orientations permettent aussi bien de diminuer l'empreinte carbone du bâti que d'améliorer le confort de vie des habitants et de diminuer les besoins énergétiques, tout en s'inscrivant dans le respect des tissus urbains existants afin de préserver les paysages urbains.

Orientation 4 : Favoriser les constructions et les aménagements écologiquement exemplaires

Le bâti peut être le support de transformations permettant de limiter son empreinte carbone et son impact sur l'environnement. À cet égard, l'étape de conception du bâtiment est particulièrement importante car elle permet de faire des choix qui rendent le bâtiment vertueux pour l'ensemble de son cycle de vie. Ainsi, le PADD vise à promouvoir des constructions réversibles et modulables, le réemploi de matériaux ou l'utilisation de matériaux biosourcés. La promotion de la transformation du bâti, de la réversibilité et de la modularité a également l'avantage de favoriser le parcours résidentiel des ménages en donnant plus de souplesse aux typologies de logement.

Une autre orientation importante consiste à privilégier la transformation de l'existant aux démolitions/reconstructions qui émettent beaucoup plus de GES et consomment plus de ressources. Le PADD s'attache donc à poser les bases d'une nouvelle doctrine de la construction, en appui de la nouvelle réglementation RE2020. En effet, s'il convient de diminuer le recours aux constructions neuves et aux reconstructions dans une logique de sobriété foncière et énergétique, les futures constructions autorisées devront être particulièrement exemplaires quant à leur impact environnemental.

Orientation 5 : Promouvoir le développement des énergies renouvelables et locales

Dans le cadre du PCAET, GPSO a adopté une stratégie de mix énergétique pour 2050 visant à réduire de 50% les consommations énergétiques finales, à porter à 60% la part des énergies renouvelables et de récupération dans la consommation énergétique finale et à réduire de 75% les émissions locales de GES. Pour mettre en œuvre ces objectifs, le PADD décline des orientations visant à promouvoir les énergies pouvant être produites localement : la géothermie, la récupération de chaleur, le raccordement du bâti aux réseaux de chaleur et de froid, la production d'énergie solaire, le développement de l'hydrogène vert ainsi que l'utilisation des futures technologies innovantes œuvrant en faveur de la transition écologique. Ces orientations s'inscrivent dans l'esprit de la Loi d'accélération de la production des énergies renouvelables adoptée en janvier 2023. Elles correspondent par ailleurs pleinement à la tradition d'innovation du territoire de GPSO.

2.3. Renforcer la résilience du territoire

Principaux enseignements de l'état initial de l'environnement

L'EIE fait état des principaux risques auxquels GPSO est confronté et met en exergue les risques naturels amplifiés par le changement climatique, en particulier l'effet d'îlot de chaleur urbain, le retrait-gonflement des sols argileux et les inondations. D'autres risques sont directement liés aux activités humaines, anciennes ou actuelles : carrières, pollutions, nuisances sonores, risques technologiques. Ces risques concernent autant la qualité du cadre de vie que la santé environnementale. De fait, la résilience du territoire face aux risques environnementaux et la protection de la santé environnementale sont des objectifs concomitants de l'amélioration du cadre de vie dans la mesure où les solutions pour améliorer la résilience du territoire profiteront également à la qualité de vie.

Les enjeux de résilience du territoire sont présents dans plusieurs documents cadre, notamment le SCOT de la Métropole du Grand Paris, le SDAGE Seine-Normandie, le SDRIF et le PCAET. Ces documents pointent l'importance de la protection des espaces de nature existants et du développement de la végétation et de l'eau ainsi que la désimperméabilisation des sols.

Orientation 6 : Conforter la place de la nature en ville

La nature en ville est l'un des principaux facteurs d'amélioration du cadre de vie et de lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain. Pour y répondre, le PADD invite à la préservation de la végétation existante et au développement d'îlots de fraîcheur par la présence du végétal et de l'eau ainsi qu'à la végétalisation du bâti. Ces mesures permettent également d'améliorer le confort des logements ainsi que l'usage des espaces publics.

Le PADD incite également à la renaturation des berges de la Seine, qui sont un support important de biodiversité et constituent un espace de nature unique au sein du territoire. Enfin, la désimperméabilisation des sols est une orientation fondamentale du PADD pour améliorer la résilience du territoire et agir en faveur de la biodiversité. En effet les sols perméables favorisent la régulation de la température l'été, absorbent les eaux de pluie et sont des supports de biodiversité.

Orientation 7 : Développer l'agriculture urbaine

L'agriculture remplit plusieurs rôles dans un territoire urbain : un rôle écologique en ce qu'elle permet de compléter le maillage de biodiversité dans les espaces urbanisés mais également un rôle social dans la mesure où elle permet de faire connaître les pratiques agricoles et alimentaires et faire participer la population au système alimentaire. Par ailleurs l'agriculture urbaine participe à l'évolution des mentalités et des comportements et peut favoriser l'agriculture locale et responsable d'une manière générale, ce qui renforce la résilience du territoire et concourt à une alimentation plus saine. Le PADD vise donc à permettre le développement de l'agriculture urbaine sur le territoire et ainsi répondre aux enjeux de l'EIE relatifs à la résilience et la nature en ville.

Orientation 8 : Limiter la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels et aux effets du changement climatique

Dans la continuité du SDAGE et du PGRI, le PADD identifie le risque d'inondation comme une vulnérabilité du territoire et propose des orientations pour y faire face : préserver les zones d'expansion des crues en confortant la renaturation des berges ; privilégier une gestion des eaux pluviales à la parcelle, encourager la récupération des eaux de pluie ; amplifier la perméabilité des sols. Ces orientations permettent de réduire l'impact des activités humaines sur la ressource en eau.

L'orientation 8 aborde également les risques liés aux mouvements de terrain et aux carrières en demandant de les prendre en compte dans les projets et nouvelles constructions, en accord avec les Plans de Prévention des

9

Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT). Le PADD invite également à permettre la transformation des carrières pour des usages patrimoniaux et fonctionnels et notamment pour tirer parti de leur potentiel en tant qu'îlot de fraîcheur.

Orientation 9 : Veiller à la réduction des nuisances urbaines en faveur de la santé humaine

Afin de limiter les pollutions de l'eau, le PADD incite à poursuivre l'amélioration de la gestion et de la collecte des eaux usées et pluviales. Cette orientation permet notamment de mettre en œuvre les objectifs du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) de GPSO. En particulier, cette orientation permet de réduire l'impact des activités humaines sur la ressource en eau et limite l'exposition aux risques de la population.

Concernant la qualité de l'air, le PADD oriente le PLUi vers la poursuite de l'apaisement des axes routiers, la limitation de la place des véhicules thermiques au profit de véhicules plus vertueux et en promouvant un urbanisme favorisant l'aération et le renouvellement de l'air. Ces orientations permettent en outre d'améliorer la santé de la population et plus généralement le confort de vie tant dans les logements que dans l'espace public.

Le PADD aborde l'enjeu des nuisances sonores liées aux flux de transport en incitant à tenir compte de ces nuisances dans les constructions et en renforçant les protections phoniques. Le PADD invite également à limiter l'exposition des populations à ces nuisances par l'organisation de la compatibilité entre les destinations de même qu'il incite à la réduction des flux de déplacement les plus bruyants en faveur de modes plus vertueux. Ces orientations s'inscrivent dans la lignée de Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) Métropolitain voté en 2019.

Enfin, le PADD oriente le PLUi vers le développement d'un urbanisme favorable à la santé en confortant la place de la nature et en développant les mobilités actives. Cette orientation est symbolique de la stratégie de résilience portée par GPSO en ce qu'elle permet à la fois la réduction des nuisances, l'amélioration du cadre de vie et de la santé environnementale ainsi que la promotion de la biodiversité.

3. AXE 2 : UN TERRITOIRE QUI CONJUGUE PROXIMITE, MOBILITE ET HABITAT

10

3.1. Orienter et accompagner l'organisation des mobilités sur le territoire

Principaux enseignements du diagnostic

Le diagnostic met en lumière les atouts de GPSO en matière de mobilité : un territoire dense et mixte où les déplacements sont souvent courts, une forte pratique de la marche et des transports en commun, une très bonne desserte routière. Malgré ces avantages, le diagnostic distingue des faiblesses : un fort usage de la voiture avec une circulation de transit et une cohabitation encore insatisfaisante avec les modes doux, des secteurs moins bien desservis en transport en commun, un réseau cyclable encore fragmenté.

Ces constats amènent le diagnostic à formuler des enjeux :

- Compléter le maillage de transports en commun et mettre à profit l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express, la modification de la ligne de bus 42 et le projet d'extension de la ligne 12 du métro ;
- Intégrer les enjeux de mobilité dans les futurs projets urbains, notamment dans des logiques de mobilité durable ;
- Accompagner le développement des modes actifs.

Ces enjeux résonnent avec les objectifs et orientations issus des documents cadres que sont le Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile-de-France (PDUIF), les Plans Vélo de la Région IDF, du Département, de la Métropole du Grand Paris et de GPSO et le PCAET.

Orientation 10 : Soutenir le renforcement du réseau de transports en commun

En réponse aux enjeux du diagnostic relatifs au maillage des transports en commun et à l'arrivée des grands projets, le PADD présente des orientations visant à accompagner les transformations induites par la mise en service de la ligne 15 du Grand Paris Express et par le projet d'extension de la ligne 12 du métro. En effet, il apparaît essentiel d'intégrer ces grands projets dans les stratégies de développement urbain car ces derniers auront un impact sur l'équilibre et les dynamiques territoriales de GPSO. L'intégration des nouvelles stations dans un cadre multimodal est un levier important pour favoriser l'évolution des mobilités et encourager des comportements plus vertueux tout en améliorant l'offre de transports. De même, le PADD incite à appuyer

l'évolution de l'offre de transports en commun, notamment intercommunale, pour compléter le maillage et améliorer l'accessibilité des secteurs moins bien desservis.

Enfin, le PADD invite à faire de la Seine un corridor de mobilité pour différents usages, notamment en matière de logistique urbaine, et ainsi valoriser cet axe structurant notamment pour désengorger les routes et proposer des solutions de transports plus vertueuses.

Orientation 11 : Développer la pratique des mobilités actives comme levier favorisant la santé

Les mobilités actives sont identifiées dans le diagnostic comme un enjeu majeur pour le territoire, tant en termes de santé humaine et environnementale, de réduction des émissions de gaz que de qualité du cadre de vie. Le PADD embrasse clairement ces enjeux en orientant le PLUi vers la poursuite de l'aménagement du réseau cyclable en lien avec le Plan Vélo de GPSO approuvé en juin 2022 et le développement de services, d'équipements et de stationnement afin de faciliter l'usage du vélo, notamment dans le cadre des constructions et des projets urbains. Le PADD incite également à accompagner le développement des nouvelles pratiques de mobilité comme les vélos à assistance électrique ou les trottinettes, dont l'usage devrait s'amplifier dans le futur. Enfin, le PADD invite à améliorer l'accessibilité piétonne du territoire en étendant la trame piétonne existante et en facilitant la marche pieds notamment en milieu dense

Orientation 12 : Limiter l'usage de la voiture individuelle et sa place dans l'espace public

La voiture thermique individuelle est identifiée dans l'EIE comme une source importante d'émissions de gaz à effet de serre sur le territoire de GPSO. Par ailleurs, le diagnostic tout comme le PDUiF identifie la réduction du taux de motorisation et la réduction de la circulation en Ile-de-France comme des leviers pour accentuer le développement d'autres modes de transports plus vertueux. Le PADD s'inscrit dans cette démarche en accompagnant la démotorisation en cours des ménages dans le cœur de la Métropole et en promouvant l'amélioration des conditions de cohabitation entre les différents modes ; l'adaptation de la politique de stationnement afin d'inciter au report vers d'autres modes ; les solutions de mobilité émergentes et partagées. Ce faisant, le PADD oriente le PLUi vers la diminution des émissions et nuisances liées à la voiture thermique individuelle et à la reconquête de l'espace public pour les mobilités douces et pour d'autres usages contribuant à l'amélioration du cadre de vie urbain.

11

Orientation 13 : Accompagner l'organisation d'un réseau logistique du dernier kilomètre

Les évolutions des modes de consommation et des modes de transport transforment la logistique, qui se déploie désormais sous des formes de plus en plus variées et adaptées au contexte urbain dense. Le PADD prend en compte ces évolutions et oriente le PLUi vers l'accompagnement au développement de la logistique du dernier kilomètre. Pour ce faire, le PADD incite à prévoir des espaces de logistique à proximité du réseau viaire ; à faciliter la reconversion de sites pour des activités de logistique urbaine de proximité ; à permettre le développement de la logistique fluviale et à faciliter l'utilisation de véhicules propres. Ces orientations permettent une intégration harmonieuse des nouvelles modalités logistiques dans le cadre urbain tout en orientant leur développement vers des formes respectueuses de l'environnement.

3.2. Structurer un réseau de centralités équilibré, animé et fédérateur

Principaux enseignements du diagnostic

Le diagnostic met en lumière le dynamisme économique de GPSO, en particulier dans le secteur tertiaire, véritable locomotive du territoire qui porte également l'innovation et la créativité. GPSO connaît par ailleurs une croissance continue de l'emploi depuis plusieurs années. Toutefois, le territoire est marqué par une hétérogénéité pour les emplois les plus qualifiés, qui sont concentrés à Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux.

GPSO dispose de plusieurs équipements sportifs et culturels qui rayonnent à l'échelle métropolitaine et au-delà. D'une manière générale le niveau d'équipements des villes est plutôt satisfaisant. Cependant certains équipements sont vieillissants et leur répartition est inégale sur le territoire, de même que leur accessibilité.

Par ailleurs le territoire de GPSO est d'ores et déjà structuré en centralités dynamiques qui rythment la répartition des activités et aménités, mais qui ne connaissent pas toutes le même niveau de maturité.

GPSO présente donc des besoins en matière de répartition et de diversification des activités économiques et des équipements. Le maillage territorial et la diversité des publics visés pourraient être amplifiés pour améliorer le cadre de vie pour tous les habitants. Le diagnostic identifie le concept de ville du quart d'heure comme cadre d'analyse et d'actions pertinent pour structurer le territoire. De même, la structuration du territoire peut être le

support de changements de comportements vertueux comme la diminution de l'usage de la voiture thermique individuelle par le rapprochement des lieux de vie et de travail par exemple.

Orientation 14 : Structurer un réseau de centralités aux fonctions multiples à l'échelle du territoire

Afin de renforcer le maillage territorial et de diversifier les fonctions urbaines dans les centralités, le PADD incite à diversifier les activités, notamment via l'implantation d'activités artisanales et de productions dans les centralités existantes et dans les futures centralités à créer. Le PADD vise également la mixité fonctionnelle tant à l'échelle de l'îlot que du bâti. Ces orientations visent à mieux répartir les activités et à permettre la cohabitation des fonctions, animer les centralités et créer des polarités actives et dynamiques.

De plus, la mixité fonctionnelle et les rez-de-chaussée actifs génèrent de l'animation et de l'attractivité dans les quartiers en concentrant leurs aménités. Ce type de développement permet également de favoriser la pratique des mobilités actives en rapprochant géographiquement les différentes activités les unes des autres.

Orientation 15 : Déployer des lieux de vie qualitatifs offrant un cadre de vie agréable aux citoyens

Pour favoriser la cohabitation des fonctions et l'intensité urbaine du territoire, le PADD propose des orientations visant à animer l'espace public et à proposer des lieux de vie et de divertissement à destination des habitants. Les espaces publics sont des supports essentiels du cadre de vie en ce qu'ils concentrent une grande diversité d'activités et de publics. Ils sont donc le lieu privilégié pour renforcer les liens sociaux et la qualité de vie. De même, le PADD incite à dynamiser et améliorer l'accessibilité de la Seine afin de révéler tout son potentiel en tant qu'espace public de rencontres, de déambulation et de pratiques sportives notamment.

Orientation 16 : Offrir des services et équipements pour toutes les générations dans une logique de parcours de vie in situ

Les équipements sont l'un des socles de l'animation du territoire et de la qualité de vie. Ils rendent des services essentiels à la population et ont donc vocation à être justement répartis sur le territoire. En réponse au diagnostic qui identifie des inégalités de répartition des équipements et qui pointe le vieillissement d'une partie du parc, le PADD décline des orientations visant à améliorer et compléter le maillage existant, notamment sur l'offre médicale, sur les lieux de vie à destination des jeunes et plus généralement sur les équipements de sport, de loisir et de culture. Enfin, le PADD encourage le développement de l'offre destinée à la petite enfance, afin de faciliter l'accueil, le maintien et l'épanouissement des familles sur le territoire.

3.3. Poursuivre une évolution raisonnée de la population en cohérence avec la capacité d'accueil du territoire

Principaux enseignements du diagnostic

Le diagnostic fait état d'une dynamique démographique plutôt favorable sur GPSO qui toutefois est fragilisée compte tenue des tendances nationales (baisse de la natalité) et du contexte francilien (déplacement des populations, et notamment des familles de Paris vers la 1^{ère} couronne et au-delà). Le territoire bénéficie d'une bonne attractivité (selon une enquête de l'institut OpinionWay auprès de la population fin 2021, 91% des habitants se disent satisfaits de vivre sur le territoire) et le marché immobilier est dynamique avec une très faible vacance et une offre relativement diversifiée. Par ailleurs, le territoire comporte la densité des espaces urbanisés la plus forte à l'échelle de la métropole après Paris avec 130 habitants/hectare en moyenne.

Cependant le territoire reste en-deçà des obligations en matière de logements sociaux : 21 au lieu des 25% requis, même si la plupart des communes de l'EPT ne sont pas carencées. Par ailleurs, le niveau de loyers élevé pénalise les ménages modestes. L'offre de logements reste incomplète ou inadaptée pour certaines catégories, notamment les familles et les personnes âgées. Enfin, une partie du parc est vieillissante et offre des

performances environnementales dégradées et un confort de vie limité. Ces enjeux se recoupent avec les objectifs issus des documents stratégiques, à commencer par le Plan Local de l'Habitat de GPSO 2013-2018.

Les données clés du diagnostic

- Une croissance démographique de 0,5% portée par le solde naturel
- Une population vieillissante (16,4% de plus de 65 ans)
- 1 650 logements créés en moyenne par an entre 2013 et 2020 contre 2 000 attendus par l'État, alors qu'après d'importantes opérations de reconquête des friches industrielles, le foncier se fait désormais rare
- Un territoire ayant la plus forte densité des espaces urbanisés à l'échelle de la métropole après Paris (130 habitants/hectare contre 80 habitants/hectare en moyenne pour la métropole)
- Une majorité de ménages sans enfant (58%) et un solde migratoire négatif pour les familles avec 2 enfants et plus

En parallèle, les doctrines étatiques en matière d'aménagement du territoire visent d'une manière générale à densifier l'existant et à limiter drastiquement la consommation d'espaces. Dans le cas de GPSO, ces injonctions s'ajoutent à la faiblesse du stock de foncier disponible, aux contraintes topographiques et de risques naturels ainsi qu'à l'étendue des zones couvertes par des périmètres de protection. Ainsi, c'est dans ce contexte contraint que le PLUi de GPSO doit mettre en œuvre des objectifs d'évolution démographique et de production de logements.

Orientation 17 : Fournir une réponse en logements adaptée aux tendances démographiques et aux caractéristiques du territoire

Bien que le taux de vacances soit faible, GPSO possède un parc de bureaux important qui représente un potentiel intéressant pour compléter l'offre de logements. Dans une logique de sobriété foncière et environnementale, la reconversion des bureaux en logements est une opportunité. Le PADD incite également à la requalification des logements existants, à la division des grandes maisons et aux extensions et surélévations. Ces orientations constituent des moyens privilégiés de développement de l'offre de logements car ils sont les plus sobres du point de vue environnemental. Le PADD promeut également des objectifs d'accroissement de l'offre neuve par une densification adaptée aux caractéristiques du territoire. Enfin, le PADD oriente la création de logements vers une offre tournée vers les besoins du territoire, notamment les familles, les jeunes et les seniors.

13

Orientation 18 : Développer une offre de logements pour tous, améliorant la fluidité du parcours résidentiel

Le PADD insiste sur l'importance de compléter l'offre de logements à destination des familles, qui ont tendance à quitter le territoire en raison du coût élevé des grands logements. Le PADD vise également à anticiper les évolutions impliquées par le vieillissement de la population en répondant aux besoins d'équipements et d'hébergement adaptés. De même, le PADD vise à améliorer l'offre d'hébergements des publics spécifiques et à proposer une offre de logements inclusifs, notamment pour favoriser la mixité intergénérationnelle. Le PADD oriente également le PLUi vers la production et la juste répartition des logements sociaux et incite à faciliter l'accès au logement des jeunes et des actifs dans une logique de mixité sociale et pour attirer de nouveaux profils, en lien avec les orientations visant à diversifier les activités économiques sur le territoire.

Orientation 19 : Favoriser le mieux vivre dans son logement

Les conséquences du réchauffement climatique et les nuisances environnementales pèsent sur la santé et le bien-être de la population, comme le décrivent l'EIE et le diagnostic. Ces difficultés sont accentuées pour les personnes vivant dans des logements anciens et mal isolés. Pour répondre à cet enjeu, le PADD décline des orientations visant à poursuivre les interventions sur le bâti et à adapter les bâtiments existants. Le PADD encourage pour les constructions futures le déploiement d'une offre de logement qui intègre les multiples enjeux de confort. Concernant les constructions neuves, le PADD incite à développer des typologies de bâti qui répondent aux attentes des populations en matière de surface, d'espace extérieur et d'espace collectif, certains besoins ayant été renforcés par l'expérience de la crise sanitaire du Covid-19.

4. AXE 3 : UN TERRITOIRE QUI DEVELOPPE L'IDENTITE ET LA COMPLEMENTARITE DE SES VILLES

4.1. Affirmer les singularités des villes tout en amplifiant les synergies

Principaux enseignements du diagnostic

Il ressort du diagnostic que GPSO est un territoire très riche et varié dans ses tissus urbains, son patrimoine naturel et bâti et ses aménités. Cette richesse se matérialise dans les huit villes qui possèdent chacune leurs caractéristiques propres et des atouts singuliers. Le diagnostic identifie notamment le développement d'équipements et la mise en réseau des équipements existants comme des moyens de compléter le maillage existant.

Les données clés du diagnostic

- Des paysages urbains diversifiés, souvent mixtes et continus
- 18% d'espace pavillonnaire, le plus dense et l'un des plus verts de la Métropole
- Des risques naturels contraignants
- GPSO n'a quasiment pas consommé de foncier naturel, agricole ou forestier pour son développement ces 10 dernières années

Orientation 20 : S'appuyer sur la singularité des villes pour fédérer les complémentarités

14

L'orientation 20 vise à rappeler comment la richesse du territoire de GPSO s'exprime à travers la diversité de ses villes, qui présentent des identités spécifiques que le PLUi a vocation à valoriser tout en encourageant une répartition plus équilibrée du niveau d'équipements à l'échelle de GPSO. Cette diversité et ces spécificités dans leur complémentarité sont un atout pour le territoire. Il s'agit de rappeler que le PLUi n'a pas vocation à uniformiser le territoire mais, au contraire, à valoriser ces différences et ces singularités. Le PADD décline les principales aménités présentes dans les villes selon les grandes thématiques que sont la santé ; la culture ; l'artisanat d'art, d'excellence et de savoir-faire ; la Seine, le patrimoine naturel et paysager ; le patrimoine bâti ; la créativité et l'innovation ; le sport ; la proximité de Paris ; la proximité de Versailles ; la connexion du territoire avec les villes limitrophes et lointaines. Cette orientation incite les villes à valoriser l'ensemble de ces richesses au profit de la qualité de vie des habitants et des visiteurs.

Orientation 21 : S'appuyer sur les lieux emblématiques, existants et en devenir, au rayonnement régional et national

Dans cette orientation, le PADD s'attache à énoncer les points d'appui pour le rayonnement de GPSO. En effet, le territoire est riche d'équipements emblématiques qui participent à son attractivité, résidentielle comme touristique. Ces aménités sont autant d'ancrages pour développer l'image et la capacité d'attraction du territoire de GPSO. En particulier, des projets ambitieux vont renforcer les dynamiques d'attractivité du territoire. Le PADD décline les caractéristiques des grands lieux et équipements suivants : l'Ile Seguin, qui accueille la Seine Musicale et des projets d'envergure ; les sites du Hangar « Y » de l'ONERA et de l'Observatoire à Meudon ; la Manufacture de Sèvres ; le Parc des Expositions de la Porte de Versailles ; les forêts domaniales et les Domaines nationaux de Meudon et Saint-Cloud ; le Haras de Jardy à Marnes-la-Coquette.

Orientation 22 : S'appuyer sur la singularité des villes et le grand patrimoine pour renforcer l'attractivité touristique

Le PADD vise à mettre en valeur le grand patrimoine de GPSO, qui possède des équipements et des éléments patrimoniaux de rayonnement national voire international. Au-delà des bâtiments remarquables en eux-mêmes, le PADD invite à considérer les abords des sites patrimoniaux et notamment la végétation associée afin de valoriser les sites dans leur ensemble et pour améliorer leur accessibilité en modes actifs. Le PADD incite également à valoriser les aménités du territoire de GPSO à des fins touristiques et de loisirs afin de multiplier les usages et de mettre en lumière les richesses du territoire. Enfin, le PADD apporte une attention particulière à la

préservation des milieux naturels et des paysages, qui doivent être protégés en parallèle de leur vocation touristique.

4.2. Protéger et valoriser les patrimoines urbains, architecturaux et paysages

Principaux enseignements du diagnostic

Le territoire de GPSO est couvert à 84% par des périmètres de protection, faisant de GPSO le territoire de la métropole le plus important en matière de patrimoine après Paris. Le diagnostic territorial comporte une analyse qui distingue deux grands types de villes sur GPSO : les communes urbaines denses du nord-est de l'agglomération limitrophes de Paris et les communes de transition entre l'espace urbanisé et l'espace boisé, marquées par les espaces naturels.

La morphologie urbaine du nord-est de l'agglomération est notamment marquée par la densité bâtie et les grandes opérations modernes de renouvellement urbain avec une densité relativement importante. Le tissu pavillonnaire y est peu ou moins présent que sur les autres communes du territoire.

Les communes de l'ouest et du sud-ouest, dites des coteaux, sont largement couvertes par les forêts domaniales et sont marquées par la topographie et la présence de la nature. Leur morphologie urbaine est très diverse avec des centres plutôt denses, des périphéries pavillonnaires et la présence de grandes opérations modernes dans lesquels les espaces verts sont généreux.

Les quatre grands tissus qui caractérisent l'urbanisme de GPSO sont donc le tissu urbain mixte, le tissu pavillonnaire, les grandes opérations à dominante habitat et les grandes emprises d'activités ou monofonctionnelles. Les patrimoines urbains, architecturaux et paysagers de GPSO sont très divers au sein des villes et à travers le territoire. D'un point de vue architectural, le territoire est marqué par la diversité des styles et des époques, témoignage de ses différentes périodes d'urbanisation.

Orientation 23 : prendre en compte la richesse et la diversité des paysages urbains

Le PADD porte pleinement les enjeux identifiés dans le diagnostic et décline des orientations visant à protéger et à mettre en valeur la diversité et la richesse des patrimoines de GPSO, qui sont l'un de ses principaux atouts en termes de cadre de vie et d'attractivité. Il aborde notamment les enjeux relatifs au grand paysage de GPSO via la préservation des cônes de vue et perspectives remarquables, en lien avec la topographie marquée, afin de pérenniser les grands éléments caractéristiques du patrimoine paysager du territoire. Le PADD invite également à préserver les compositions urbaines en assurant l'intégration qualitative des projets. Plus globalement, le PADD vise le maintien de la diversité des différents tissus urbains et de leurs valeurs patrimoniales et environnementales identifiées pour chacun d'eux dans le diagnostic.

15

Orientation 24 : Protéger les patrimoines urbains et architecturaux et paysagers

Le PADD oriente le PLUi vers la préservation et la valorisation du patrimoine bâti et urbain ainsi que vers sa mise en valeur par une meilleure intégration dans les tissus urbains. Le PADD vise à faciliter l'adaptation du patrimoine aux évolutions nécessaires pour relever les défis énergétiques, climatiques et sociaux tout en assurant la préservation des qualités architecturales. Le PADD insiste sur l'importance du patrimoine naturel et plus particulièrement sur la protection des arbres remarquables qui présentent une valeur aussi bien patrimoniale que naturelle.

Orientation 25 : Construire le patrimoine de demain

Afin de préserver les qualités architecturales et urbaines de GPSO tout en permettant au territoire d'évoluer et de se renouveler, le PADD précise des orientations visant à permettre des expressions architecturales nouvelles tout en respectant le cadre existant, notamment via le renforcement des exigences de qualité architecturale et urbaine des constructions. Le PADD oriente également le PLUi vers la prise en compte du contexte naturel et environnemental dans l'intégration des futures constructions et des futurs éléments patrimoniaux. En effet la nature peut permettre de valoriser le patrimoine bâti en plus de représenter une richesse patrimoniale en tant que telle.

Par ces orientations, le PADD place le PLUi dans la modernité en permettant les expressions architecturales modernes et ambitieuses qui constitueront le patrimoine de demain, sans pour autant nuire au patrimoine existant ni aux éléments naturels et paysagers du territoire. En effet, pour ne pas figer le territoire il est essentiel de laisser une place suffisante aux expressions architecturales et urbanistiques innovantes.

4.3. Consolider les liens et limiter les ruptures au sein de GPSO et avec les territoires voisins

Principaux enseignements du diagnostic

Les villes du nord-est de GPSO sont bien connectées à Paris malgré la coupure que représente le boulevard périphérique. La densité et la présence de lignes de métro favorisent les mobilités intra et intercommunales. Les autres villes du territoire sont plus morcelées et marquées par des coupures : les forêts, le relief, les axes routiers principaux et certaines grandes emprises urbaines constituent des ruptures urbaines. Enfin, la Seine est une coupure importante qui isole quelque peu Boulogne-Billancourt du reste du territoire, malgré la présence de nombreux franchissements. Le diagnostic identifie donc des limites dans les liaisons entre les communes du territoire et avec les territoires avoisinants, avec des espaces peu qualifiés et peu adaptés aux mobilités douces.

Orientation 26 : Améliorer les interfaces urbaines et les entrées de villes

Afin de mettre en œuvre les enjeux du diagnostic relatifs aux interfaces urbaines, le PADD décline des orientations visant à renforcer la cohérence et la continuité entre les communes. Le PADD incite notamment à améliorer le traitement des entrées de ville et des grands nœuds routiers qui sont identifiés dans le diagnostic comme des coupures importantes et des espaces peu qualifiés. Enfin, le PADD incite à la mise en valeur des quartiers de gare, qui sont amenés à prendre de l'importance avec la mise en service de la ligne 15 du métro et le projet d'extension de la ligne 12. Ces quartiers sont par ailleurs identifiés comme des lieux de développement urbain privilégié car ils permettent une intensification urbaine en rapprochant les activités, le logement et les mobilités.

Orientation 26 : Atténuer les impacts des coupures urbaines

Malgré la volonté de diminuer l'usage de la voiture thermique individuelle, les axes routiers restent des infrastructures majeures nécessaires au territoire et qui ont vocation à continuer de structurer les espaces urbains. Pour autant les grands axes routiers constituent des coupures et des espaces peu qualifiés qui nuisent au cadre de vie des quartiers qu'ils traversent. Le PADD décline donc des orientations visant à améliorer l'intégration de ces grands axes et à traiter leurs abords afin de limiter leurs effets négatifs, et ce y compris pour les axes ferroviaires. Le PADD incite également au déploiement de nouveaux franchissements adaptés aux mobilités actives sur la Seine afin de renforcer les liaisons intercommunales et de promouvoir les mobilités actives.

16

5. AXE 4 : UN TERRITOIRE CREATIF ET INNOVANT

5.1. Affirmer le dynamisme économique du territoire

Principaux enseignements du diagnostic

GPSO est un territoire dynamique économiquement qui accueille notamment un tissu d'activités tertiaires très riche et varié. Cette coloration tertiaire du tissu entrepreneurial s'accompagne de nombreuses fonctions et emplois stratégiques qui font de GPSO le troisième pôle d'emplois d'Ile-de-France hors Paris, avec une croissance du nombre d'emplois de 0,4% par an entre 2013 et 2018.

Toutefois le dynamisme du secteur tertiaire ne profite pas équitablement à toutes les villes puisque les entreprises tertiaires sont majoritairement basées au nord-est de l'agglomération. En effet le diagnostic précise que 70% des entreprises créées à l'échelle de l'EPT sont basées à Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux. Par ailleurs les autres secteurs d'activité sont moins dynamiques. La création et le développement d'entreprises sont limités par un marché de l'immobilier d'entreprise tendu. La dichotomie entre les villes du nord-est et le reste de l'agglomération se constate également sur l'offre commerciale qui est moins dense et dynamique dans les communes du sud-ouest de GPSO.

Les données clés du diagnostic

- Le 3^e pôle d'emplois d'Ile-de-France, hors Paris
- Un parc de bureaux stable et attractif qui a su se renouveler
- Une offre commerciale dans la moyenne complétée par une offre étoffée en limite de territoire
- Une présence d'activités d'excellence : audiovisuel, numérique, santé...

Orientation 28 : Faciliter le développement et la synergie des filières économiques stratégiques

Le tissu tertiaire très développé de GPSO constitue une force et a vocation à se développer. Pour ce faire, le PADD vise à conforter l'attractivité du territoire et à renforcer les liens avec les entreprises et centres de formation existants alors que le territoire accueille des écoles de renommée nationale et internationale. Le renforcement du tissu tertiaire passe également par la capacité du territoire à proposer une offre immobilière adaptée et un cadre de vie attractif. Le PADD insiste sur certains secteurs clés pour GPSO : développement de la filière audiovisuelle de Boulogne-Billancourt et d'Issy-les-Moulineaux ; consolidation de la filière santé en lien avec les restructurations d'hôpitaux ; renforcement de l'attractivité pour les activités liées à l'environnement.

Ces orientations visent à la fois à consolider les principales forces du territoire tout en orientant les développements futurs vers des activités innovantes et bénéfiques pour le territoire.

Orientation 29 : Répondre au parcours résidentiel des entreprises

En réponse aux enjeux du diagnostic qui identifie des difficultés dans le parcours résidentiel des entreprises, le PADD déploie des orientations visant à amplifier, améliorer et diversifier le parc d'immobilier d'entreprise sur le territoire. Pour ce faire, le PADD cible d'une part la requalification de l'existant et d'autre part le développement d'une offre diversifiée de locaux modulables, adaptables et reconvertibles pour répondre aux besoins d'une grande variété d'entreprises, à l'évolution des besoins en fonction du développement d'une entreprise et pour garantir une pérennité d'usage. Le PADD décline également des orientations ciblées vers le développement d'une offre « techtariaire » destinée à l'innovation ainsi qu'une offre dirigée vers les start-up. Ce faisant le PADD oriente le PLUi vers la diversification du tissu entrepreneurial et permet d'approfondir ses orientations vers l'économie de l'innovation.

Orientation 30 : Assurer le développement de la Zone d'Activité Économique de Meudon-la-Forêt en faveur de son attractivité

La Zone d'Activité Économique (ZAE) de Meudon-la-Forêt est un pôle majeur du tissu économique de GPSO. Elle accueille plusieurs milliers d'emplois et constitue une polarité d'importance sur toute la frange sud du territoire, en continuité avec Vélizy-Villacoublay (zone d'activité, centre commercial, activités d'enseignement supérieur...). Son positionnement le long de la N118, à proximité de l'A86, lui confère une fonction stratégique que consacre le PADD via des orientations ciblées. En effet, le PADD vise à diversifier les activités et les fonctions sur le site, à l'exception du logement pour garantir sa vocation économique. Cette orientation est complémentaire des orientations visant à diversifier et consolider le tissu entrepreneurial au sein du territoire. Par ailleurs, le PADD incite à améliorer la desserte et les conditions de stationnement pour tous les modes de transport afin de mieux connecter la ZAE au reste du territoire et pour améliorer son attractivité. Enfin, le renforcement de la qualité environnementale et paysagère dans les développements futurs de la ZAE participe à son attractivité

17

Orientation 31 : Assurer la stabilité et la diversité de l'offre commerciale et artisanale sur l'ensemble du territoire

A l'instar du tissu entrepreneurial, le commerce est inégalement réparti sur le territoire de GPSO. Si les villes du nord-est bénéficient d'une offre conséquente, qualitative et diversifiée, les villes du sud-ouest présentent des densités d'équipement commercial moindres. Concernant l'artisanat, le diagnostic fait état d'une présence assez faible sur GPSO. Ainsi, le PADD présente des orientations ayant pour objectif de répondre aux enjeux de renforcement du commerce et de l'artisanat. Ces orientations visent notamment à préserver le commerce de proximité existant, notamment en le protégeant de nouvelles offres commerciales telles que les dark stores et « dark kitchen » qui menacent les commerces traditionnels et génèrent des nuisances. Le PADD vise également à permettre le développement d'activités commerciales et artisanales supplémentaires sans pour autant générer de nuisances à proximité de l'habitat.

5.2. Soutenir les initiatives économiques et sociales et favoriser l'émergence de talents

Principaux enseignements du diagnostic

Le diagnostic identifie des enjeux de diversification des activités économiques sur le territoire. Parmi les leviers invoqués figure le développement d'activités de l'économie sociale et solidaire (ESS) et plus généralement d'activités alternatives et directement tournées vers des missions bénéficiant au bien commun. De telles

évolutions permettraient d'apporter de la diversité dans l'économie et les emplois locaux tout en renforçant le lien social et les engagements sociaux et environnementaux du territoire.

Orientation 32 : Encourager les relations sociales, les initiatives citoyennes et les circuits courts

Le PADD s'inscrit dans la droite ligne des enjeux du diagnostic et oriente le PLUi vers le développement d'activités et d'initiatives liées à l'ESS et à l'économie circulaire, notamment par le développement d'une offre de locaux adaptés. Ces orientations ciblent également les activités transitoires qui peuvent occuper ponctuellement des lieux en requalification. Ces orientations participent à la diversification du tissu entrepreneurial et à la mixité fonctionnelle, qui sont deux orientations fortes du PADD.

Orientation 33 : Favoriser un écosystème entre le milieu universitaire, celui de la formation et le monde économique

GPSO est situé à la croisée de grands pôles universitaires et entrepreneuriaux qui concentrent des activités innovantes : Saclay, la Défense, Paris. Le PADD vise donc à attirer de nouveaux établissements d'enseignement supérieur spécialisés sur les activités stratégiques pour le territoire. Pour ce faire, le PADD précise que la présence d'aménités, de logements adaptés et de transports en commun sont autant d'atouts qui permettront d'attirer de grandes écoles, en plus de celles déjà présentes. Le PADD cible également la constitution de pôles d'excellences, notamment pour répondre aux enjeux des transitions écologique, énergétique et économique. Ces orientations sont complémentaires de la consolidation des pôles d'enseignement et de formation présents sur le territoire.

5.3. Perpétuer la tradition d'innovation du territoire de GPSO

Principaux enseignements du diagnostic

Le diagnostic identifie les atouts et la tradition historique de GPSO sur les segments de la créativité et de l'innovation. En effet le territoire accueille de nombreuses activités innovantes et se veut proactif dans la promotion de l'innovation. Le diagnostic précise également que des innovations récentes bousculent l'économie et la société, telles que le développement du télétravail, de nouveaux modes d'habiter et plus généralement les innovations liées aux impacts du numérique sur la vie en ville et sur l'urbanisme.

Orientation 34 : Soutenir l'innovation au service de l'inclusion et de l'accessibilité des personnes en situation en handicap

GPSO se veut un territoire moteur en matière d'inclusion des personnes en situation de handicap. Le PADD concrétise ce volontarisme en déclinant des orientations visant à créer des lieux et espaces inclusifs orientés vers les personnes en situation de handicap. Le document insiste sur la dimension innovante des solutions à mettre en œuvre, en cohérence avec la tradition d'innovation qui caractérise GPSO. Le PADD incite également au développement d'aménagements permettant l'appropriation des espaces par les personnes en situation de handicap. Ces orientations permettent de rendre l'espace public plus inclusif, ce qui est une condition essentielle pour améliorer le cadre de vie et plus généralement l'inclusion des personnes en situation en handicap dans la société.

Orientation 35 : Continuer à innover en matière d'habitat en réponse à l'émergence de nouvelles façons de se loger

En lien avec les orientations 17 et 18 sur la diversification des logements et pour atteindre des publics plus variés et proposer des logements innovants et adaptés aux enjeux contemporains, le PADD présente des orientations visant à proposer une offre de logements permettant l'émergence d'innovations sociétales, de tisser des liens sociaux et intergénérationnels et d'accroître les solidarités. Ces innovations pourront notamment se matérialiser dans l'habitat intergénérationnel, des espaces collectifs dans les immeubles de logements, des conciergeries de quartier. Le PADD promeut également les nouvelles formes et techniques architecturales et urbaines innovantes afin de favoriser un bâti plus pérenne dans le temps et mieux à même d'accueillir diverses fonctions dans le temps et dans l'espace.

Orientation 36 : Prendre en compte les nouvelles manières de travailler et les besoins

De même que le PADD vise à encourager les nouvelles façons d'habiter, il décline des orientations destinées à accompagner les nouvelles manières de travailler. En effet le PADD incite à accompagner l'essor du télétravail, du coworking, des bureaux mutualisés ainsi que du coloving et des hébergements adaptés. Ces produits sont

autant d'innovations qui permettent d'attirer de nouveaux travailleurs et de nouveaux emplois sur le territoire. Ces nouvelles manières d'habiter et de travailler sont particulièrement pertinentes dans la perspective du développement de la mixité fonctionnelle prônée par le PADD.

Orientation 37 : Intégrer les innovations numériques dans le fonctionnement urbain

Les solutions numériques au service du fonctionnement de la ville se multiplient et sont amenées à prendre une place de plus en plus importante dans la société et dans la ville en particulier. Pour accompagner ces évolutions et anticiper le devenir des villes, le PADD précise des orientations visant à permettre le développement de telles solutions, à maintenir le niveau de couverture du numérique du territoire et à permettre l'intégration des futures innovations. Il s'agit de traduire dans cette orientation le développement du territoire intelligent, politique mise en œuvre à GPSO. Le PADD cherche également à faciliter l'implantation de data centers qui pourraient avoir des retombées positives sur le tissu économique et numérique local. Par ces orientations, le PADD inscrit le PLUi dans la modernité et prépare GPSO à accueillir les futures transformations technologiques.

Partie n° 2 : Exposé des motifs des choix retenus pour mettre en œuvre les orientations et objectifs du PADD

1. CONTENU DU REGLEMENT

1.1. Rôle, portée et articulation

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

1.2. La structure du règlement

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

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

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.

21

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 pavillonnaire, souvent individuel. Sa vocation est à dominante résidentielle, sans exclure une certaine forme de mixité fonctionnelle. Elle est composée de 3 secteurs.
- **Zone U4** : est une zone à dominante résidentielle qui comprend également des secteurs de mixité fonctionnelle. Elle intègre des quartiers de résidences d'habitat collectif et des ensembles tertiaires. Elle est composée de 4 secteurs.
- **Zone U5** : 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 services publics. Elle est composée de 4 secteurs.

Une zone naturelle et forestière comprenant 2 secteurs

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

Autres dispositions

Le plan général comprend également les périmètres ou prescriptions suivantes :

- Les secteurs comportant des orientations d'aménagement et de programmation,
- La localisation des constructions susceptibles de changer de destination en zone naturelle,
- La délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone naturelle,

- L'indication des secteurs soumis aux dispositions de plan masse,
- La localisation des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale de type 1 et de type 2.

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 :
- Alignement obligatoire
 - Marge de recul
 - Règle spécifique de hauteur
 - Zone de hauteur contrainte
 - Filets de hauteur
- Les périmètres et servitudes relatives à la mixité sociale :
 - Secteur de taille minimale de logement – STML
 - Secteur de mixité sociale - SMS
 - 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.
- Un tome particulier reprenant les différents types d'emplacements réservés et servitudes de localisation.

Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères

Le plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères comprend :

22

Les protections liées à la nature et à la biodiversité

- Les différentes catégories d'espaces écologiques et/ou paysagers protégés :
- Les espaces végétalisés
- Les mares et les plans d'eau
- Les jardins et espaces cultivés
- Parcs et jardins de pleine-terre du PVAP de Marnes-la-Coquette
- Les continuités paysagères et passages
- Les alignements d'arbres
- D'autres périmètres et servitudes d'urbanisme :
- Les espaces boisés classés
- Les lisières forestières
- 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 (tracé indicatif à titre d'information)

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

- Les zones humides avérées
- Les Monuments historiques, sites classés et sites inscrits

Un tome particulier présentant par commune et reprenant l'ensemble du patrimoine bâti ou arboré inventorié et les prescriptions afférentes.

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. Il s'agit d'un plan réglementaire présenté à l'échelle du territoire.

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. Il s'agit d'un plan réglementaire présenté à l'échelle du territoire.

Plans des périmètres de gestion des eaux pluviales

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

Composition du règlement littéral

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

1. **Dispositions générales** : il s'agit d'un chapitre qui pose et explique la structure et l'organisation du règlement ainsi que l'articulation des pièces réglementaires entre elles. Il comprend une partie relative à l'articulation du PLUi avec d'autres législations ainsi qu'un lexique des termes réglementaires utilisés par le règlement.
2. **Affectation des sols, destination des constructions et natures d'activités** : ce chapitre comprend les règles relatives à ce qui peut être interdit ou autorisé sous-condition.
3. **Morphologie et implantation des constructions** : ce chapitre comprend les règles relatives aux implantations des constructions, à leur emprise au sol et à leur hauteur.
4. **Nature et biodiversité** : ce chapitre comprend les règles relatives aux taux de pleine-terre et aux coefficients de biotope surfaciques ainsi que celles relatives aux sites et espaces paysagers et/ou écologiques à protéger, aux obligations de plantation, au traitement des lisières forestières, aux emplacements réservés pour espaces verts et continuités écologiques et aux espaces boisés classés.
5. **Qualité urbaine, architecturale, énergétique et environnementale des constructions** : ce chapitre comprend les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, à la performance énergétique et environnementale des constructions ainsi qu'à la fonctionnalisation attendue des toitures.
6. **Patrimoine bâti et paysager** : ce chapitre comprend les dispositions retenues pour la préservation du patrimoine bâti et arboré protégé.
7. **Mixité fonctionnelle et sociale** : ce chapitre comprend les règles relatives à la mixité fonctionnelle s'agissant des zones de centralité et des linéaires de commerce à préserver. Il comprend aussi les règles relatives à la mixité sociale comprenant les secteurs de mixité sociale, les dispositions pour les emplacements réservés définis pour la mixité sociale dans l'habitat ainsi que les secteurs de taille minimale des logements.
8. **Stationnement** : ce chapitre comprend les règles de stationnement pour les voitures, les deux-roues motorisés, les vélos et les livraisons applicables en fonction des destinations et sous-destinations.
9. **Équipements et réseaux** : ce chapitre comprend les règles relatives à la gestion des eaux pluviales et usées, à la desserte des constructions par les voies et par les différents réseaux. Il comprend également les dispositions des emplacements réservés pour voirie et réseaux, aux servitudes de localisation ainsi qu'aux voies, sentes et chemins à préserver.

23

10. **Cahiers réglementaires détaillés** : ces cahiers détaillent certaines dispositions en fonction des précisions rendues nécessaires pour l'application de la règle. Il comprend des tomes présentés à part compte tenu du volume de certaines prescriptions (cahier des plans de masse notamment).

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.

2. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1. Cadre de définition des OAP

Conformément aux articles L.151-6, R.151-6 et R.151-7 du Code de l'urbanisme, le PLUi de Grand Paris Seine Ouest comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

En application des articles L151-6-1 et L151-6-2, les OAP définissent :

- Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant (le PLUi ne comporte aucune zone AU et donc aucun échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation).
- Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Conformément à l'article L.151-7, ces orientations peuvent notamment :

24

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagements et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports ;
- Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

Conformément également à l'article R151-6, les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

En application de l'article R151-7, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique

Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs.

2.2. Le recours aux OAP pour le PLUi de GPSO

Le PLUi comporte 2 types d'OAP :

- OAP sectorielles : qui s'appliquent sur des secteurs de projet ou à enjeux d'aménagement spécifique.
- OAP thématiques : qui s'appliquent de façon transversale sur l'ensemble du territoire.

Le PLUi comporte **18 OAP sectorielles**. Elles concernent des secteurs de projets de taille variée, de 1 ha pour l'OAP du Clos Montholon à Vanves, jusqu'à 187 ha pour l'OAP intercommunale des Berges de Seine.

6 communes sur 8 sont concernées :

OAP	Communes	Surface (ha)
Site Rothschild	Boulogne-Billancourt	30,8
Île Seguin		21,1
Centre-ville		54,9
ZAC Seguin-Rives de Seine (Ilot M2)		1,6
Sainte-Lucie	Issy-les-Moulineaux	6,8
Secteur Hydroseine		7,7
ZAC Léon Blum		16,1
Colline Rodin	Meudon	5,3
Meudon sur Seine		16,2
Pointe de Trivaux / Joli Mai		19,2
Cristallerie	Sèvres	8,3
Centre-ville		7,1
Quartiers des Bruyères		40,3
Porte Brancion	Vanves	10,7
Clos Montholon		1
Centre-ville	Ville-d'Avray	20,4
Parc des Expositions	Issy-les-Moulineaux Vanves	12,4
Berges de Seine	Boulogne-Billancourt Issy-les-Moulineaux Meudon Sèvres	186,8

25

L'état d'avancement des projets est également divers puisque certaines OAP ont été inscrites sur des secteurs où des travaux sont en cours, tandis que d'autres concernent des secteurs à fort potentiel de mutation et dont le projet est en cours de définition (généralement à l'appui d'études urbaines, elles-mêmes différemment avancées). Dans ce dernier cas, il s'agit de fixer un cadre et des invariants pour les futurs projets.

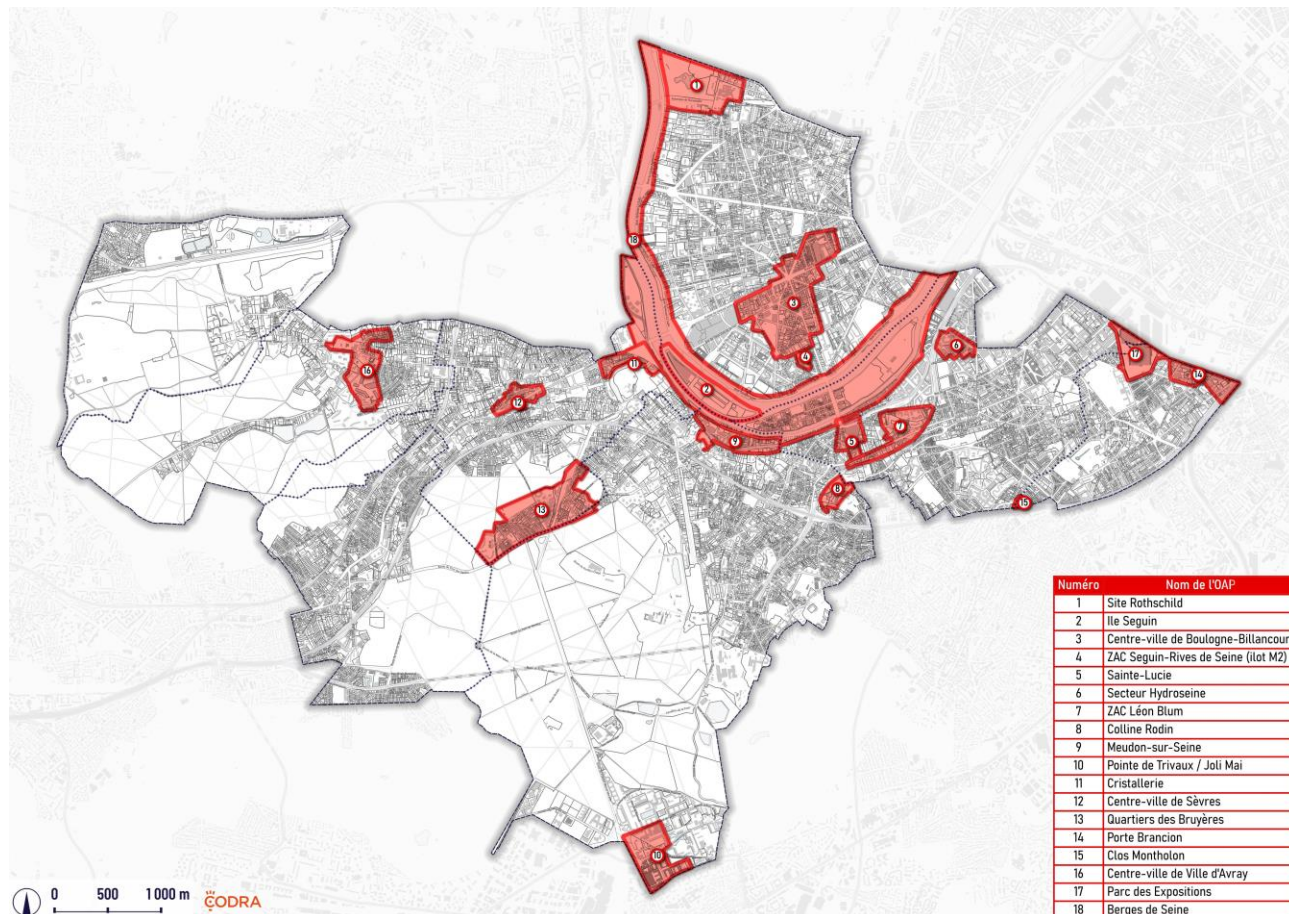
Pour chaque secteur sont définies des orientations concernant :

- L'aménagement des espaces publics et l'organisation des mobilités
- La structure des espaces bâtis et la morphologie urbaine
- La programmation (en termes d'habitat, commerce, équipement, services...)
- Le traitement paysager et la mise en valeur des continuités écologiques
- La manière de concevoir des projets éco-construits et éco-aménagés

Pour chacune de ces thématiques, le niveau de précision des prescriptions inscrites dans les OAP est dépendant du niveau d'avancement des réflexions sur chaque site. Elles traduisent précisément les orientations validées

(cadre et invariants), tout en permettant l'ajustement de chaque projet dans le temps (en particulier pour ceux en cours de définition).

Sur certains sujets, les OAP inscrivent également des prescriptions spécifiques, établies dans le cadre de l'élaboration du PLUi. C'est notamment le cas de la thématique « éco-construction et éco-aménagement », qui s'inscrit dans une logique de mise en cohérence des opérations d'aménagement et de construction à l'échelle du territoire intercommunal.



Localisation des secteurs d'OAP

Le PLUi comporte également 3 OAP thématiques :

- **OAP « mobilité et espaces publics » :**
En cohérence avec les axes du PADD, l'OAP répond aux grands enjeux d'amélioration du cadre de vie, de développement des mobilités actives et d'innovation sur le territoire de GPSO. Elle s'applique à l'ensemble du territoire, mais uniquement dans le cadre de nouvelles opérations de construction et d'aménagement :
 - A l'échelle de l'**opération de construction** : interfaces espaces privés/espaces publics, connexions et accès aux constructions, emplacements et installations en faveur des mobilités actives et durables.
 - A l'échelle de l'**opération d'aménagement** : hiérarchie et aménagements de voirie, qualité des espaces publics, stationnement et installations en faveur des mobilités actives et durables dans l'espace public.
- **OAP « continuités écologiques » :**
Elle a pour objectifs de préserver, de mettre en valeur et de développer la connectivité des espaces et des lieux d'intérêt écologique au sein du territoire et en cohérence avec les territoires limitrophes. Elle

s'applique également à l'ensemble du territoire, aux opérations d'aménagement ou de construction. Elle concerne plus précisément les projets situés :

- Au sein ou à proximité des réservoirs de biodiversité du territoire (étangs, mares, zones humides, espaces forestiers, lisières...)
- Au sein ou à proximité des corridors écologiques du territoire (réseaux des mares et étangs, Seine, rus, milieux boisés ou ouverts...)

Au sein de ces espaces, elle fixe des principes d'aménagement :

- Généraux qui seront à décliner dans chaque projet concerné,
- Relativement précis en particulier pour atteindre l'objectif de relier la chaîne des parcs des coteaux.

- **OAP « Energie, produire et consommer une énergie renouvelable et diversifiée »**

En cohérence avec le premier axe du PADD, l'OAP a pour objectif de guider le développement du territoire en tenant compte des défis énergétiques spécifiques auxquels il est confronté. Elle s'inscrit dans une démarche alignée sur les objectifs préalablement définis par le territoire en vue de favoriser une gestion énergétique cohérente et durable à travers deux documents cadres : le Plan Climat-Air-Énergie-Territorial (PCAET) 2020-2025 et le Schéma directeur des énergies approuvé en décembre 2023.

Les orientations inscrites dans les OAP sectorielles et les OAP thématiques sont cumulatives.

Au titre de l'article R.151-2 du Code de l'Urbanisme, elles sont cohérentes avec les objectifs et orientations du PADD et sont complémentaires du règlement.

2.3. Présentation des OAP sectorielles

Pour chaque OAP sectorielles, sont présentées successivement :

- Une analyse contextuelle (état des lieux - diagnostic)
- Le lien entre les enjeux identifiés sur le secteur, les réponses apportées par l'OAP et leurs complémentarités avec les autres dispositions réglementaires.

27

Site Rothschild (Boulogne-Billancourt)

Contexte

- Superficie du secteur : 30,8 ha
- Localisation
 - Limite Nord de la commune de Boulogne-Billancourt en contact avec le Bois de Boulogne (Paris), la Seine et l'emprise de l'autoroute A13.
- Évolutions urbaines
 - Le site intégrant le parc paysager et le château de Boulogne est aménagé au XIXe siècle. Le classement du site a lieu en 1956.
 - Phases successives de morcellement et de transformations venant altérer l'harmonie et la composition d'ensemble du site :
 - 1963 : construction de l'Hôpital Ambroise Paré.
 - 1974 : raccordement de l'autoroute A13 au périphérique, cession à la Ville du Parc et construction de la Villa Alexandrine.
 - Années 80 : ventes successives des parcelles demeurées privées. Sauvegarde d'une partie du parc ouverte au public intégrant aires de jeux, carrière de saut et quelques boxes.
 - Années 2000-2010 : volonté de la Ville de préserver le site classé et de le connecter au reste de la Ville. Élaboration d'un premier schéma directeur en 2010 qui sera validé et approuvé en Commissions Nationale et Départementale des Sites en 2011.
 - 2011 à 2022 : Différents porteurs de projets ont fait connaître leur volonté de concrétiser les orientations du schéma directeur (Hôpital Ambroise Paré, Château Rothschild...)
 - 2022 à aujourd'hui : traduction des orientations du schéma directeur en intentions de projets (présentation du schéma d'intentions le 4 juillet 2022 en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, avec la restructuration de l'hôpital Ambroise Paré à horizon 2032, la requalification du Parc Rothschild tout en le connectant davantage à la ville et la transformation du site de l'Abreuvoir situé dans un délaissé de l'A13

pour accueillir notamment les services de proximité à la population et permettre la construction de logements sociaux en lieu et place du centre technique actuel.

- Enjeux stratégiques pour le site classé :

- Des enjeux environnementaux visant à préserver et diversifier la végétation du site mais également le connecter à son environnement avec la création de l'allée des deux châteaux ;
- Des enjeux patrimoniaux avec la réhabilitation du château Rothschild et la valorisation du Château Buchillot autour de l'aménagement d'une entrée qualitative porte des Victoires ;
- Des enjeux de santé publique avec l'hôpital Ambroise Paré qui doit dans un avenir proche accueillir l'hôpital de Garches et ainsi conforter cet équipement de santé à l'échelle du territoire de l'ouest parisien ;
- Des enjeux de proximité pour assurer les services essentiels à la population avec la réalisation d'un centre technique mutualisé et d'un complexe équestre sur le site de l'Abreuvoir.

- Caractéristiques urbaines et paysagères

- Site à forte dimension patrimoniale : un patrimoine bâti (château Rothschild, château Buchillot, clôtures à l'impératrice, murs maçonnés, portails...) et un patrimoine végétal important (89 arbres centenaires). Le Parc Edmond de Rothschild constituant le plus grand espace vert de la commune et un réservoir de biodiversité.
- Site enclavé notamment vis-à-vis de la Seine (RD1) et du tissu urbain de la Ville avec le passage de l'A13 et le site clôturé de l'Hôpital.
- Fragmentation du site avec une juxtaposition d'espaces et de fonctions ne permettant plus de lire la composition d'origine, structurée par le château, autour duquel se développaient les promenades et perspectives paysagères du parc.
- Présence d'un jardin japonais et d'une aire de service dans le parc

- Mobilités

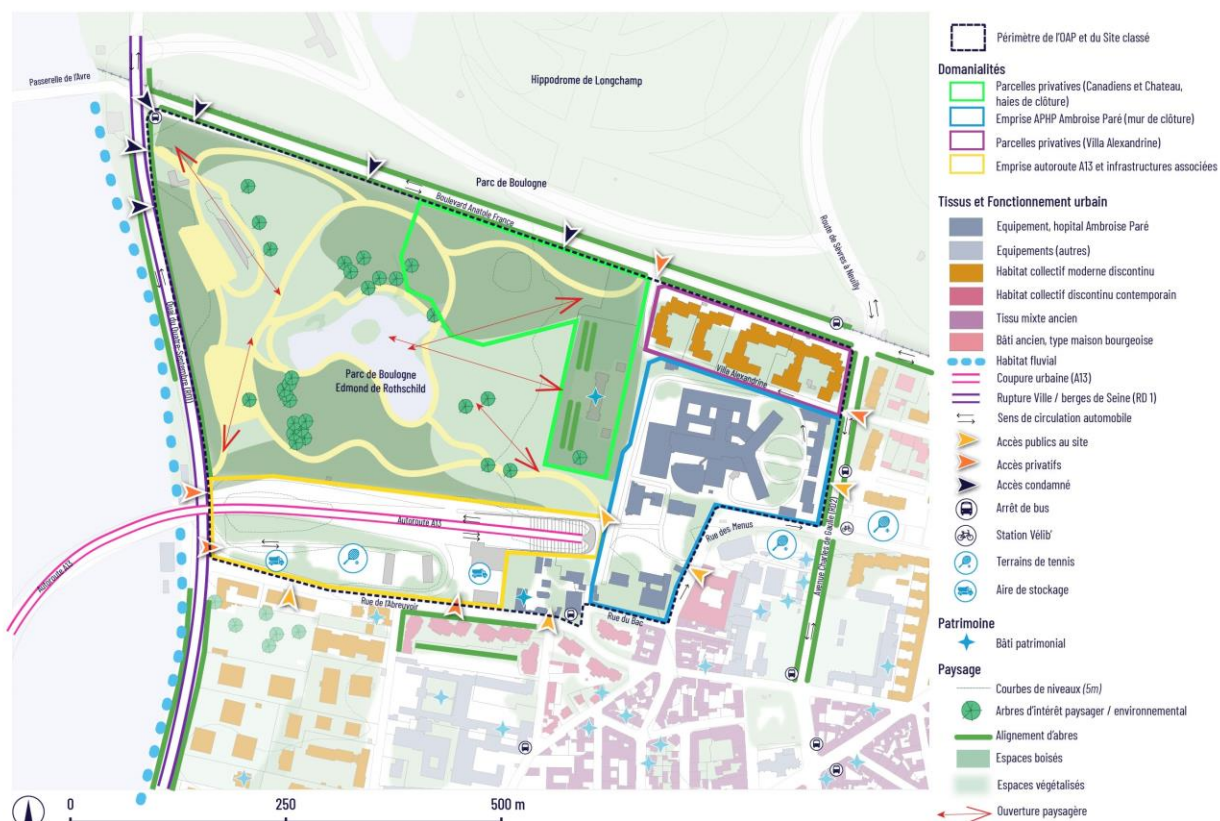
- Bonne desserte routière des deux polarités du site.
- Faible desserte en transport en commun : Arrêts de bus à proximité de l'entrée de l'Hôpital et du musée Belmondo
- Station Vélib à proximité des entrées de l'Hôpital.
- Parc enclavé et lisibilité des accès difficile pour le public.

- Protections

- Parc Edmond de Rothschild classé au Code de l'Environnement et ZNIEFF type 2 (associé au Bois de Boulogne).
- Deux immeubles inscrits ou partiellement inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques (Château de Rothschild et Château de Buchillot).

- Nuisances et contraintes

- Risque technologique : 2 sites BASIAS sur le site.
- Risques naturels : secteur ouest du périmètre concerné par le risque d'inondation par débordement de la Seine (PPRI) et risque de remontées de nappes.
- Nuisances sonores supérieures à 65DB concernant environ la moitié du périmètre : à proximité de l'A13, de la RD1, du boulevard Anatole France et de la RD2.
- Indice de vulnérabilité à l'effet d'îlot de chaleur urbain des espaces bâtis (hors Parc) : 3 à 4 (moyen à fort).



Caractéristiques du site de l'OAP « site Rothschild » (état initial)

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

30

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
Mettre en œuvre le schéma directeur approuvé en 2011 du site classé et le schéma d'intentions établi en 2022. Orientations du PADD n° 20 et 22	L'OAP fixe des principes d'aménagement à l'échelle du parc Edmond de Rothschild.	L'OAP complète et précise le classement du parc en secteur Np, dont les règles ont été élaborées en cohérence avec la vocation de parc des sites concernés (plan 4.1 et chapitre 2 du règlement écrit).
Patrimoine : réhabiliter le château Rothschild et revaloriser le château Buchillot autour d'une entrée qualitative porte des Victoires. Orientations du PADD n° 22 et 24	Des prescriptions spécifiques permettent la valorisation du château de Rothschild et du château Buchillot. Des prescriptions architecturales sont inscrites pour les programmes de la rue de l'Abreuvoir, afin de garantir leur cohérence avec le bâti existant.	Le château de Rothschild et le château de Buchillot sont inscrits ou partiellement inscrits à l'inventaire des monuments historiques. Les aménagements ou constructions à leurs abords seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (réglementation non liée au PLUi)
Environnement : préserver et diversifier la végétation du site, et tout particulièrement le parc Edmond de Rothschild, tout en le connectant à son environnement avec la création de l'allée des deux Châteaux. Orientations du PADD n° 1, 2 et 6	L'objectif de valorisation de la biodiversité du Parc de Boulogne est inscrit dans le chapitre « paysage et environnement » de l'OAP. Une distinction est faite concernant les actions à engager entre plan d'eau, espaces végétalisés, espaces boisés... (ceux-ci sont localisés). L'allée des deux Châteaux fait l'objet d'orientations spécifiques : cheminement paysager dédié aux modes actifs, espace public à requalifier / valoriser...	Le parc de Boulogne est pour partie classé en espace végétalisé protégé, pour partie en espace de continuités paysagères (plan 4.3 et chapitre 4 du règlement). Les règles associées à ces espaces permettent de garantir la non-dégradation de leurs qualités environnementales, voire paysagères. 28 arbres remarquables sont identifiés et protégés (plan 4.3 et chapitre 6 du règlement écrit). Un emplacement réservé est instauré pour l'aménagement de l'allée des deux Châteaux.
Santé publique : conforter l'Hôpital Ambroise Paré à l'échelle du territoire ouest parisien qui doit dans un avenir proche accueillir une partie de l'hôpital de Garches. Orientation du PADD n° 16	L'OAP inscrit l'objectif d'accueillir l'ensemble des activités en provenance de l'hôpital de Garches et localise les principaux d'entre eux, dans une logique de renouvellement urbain. Les dispositions relatives aux cheminements, cônes de vue, traitements paysagers... sont édictées en cohérence avec les programmes envisagés.	L'OAP s'applique sur la totalité du secteur U6-D-1, qui constitue un secteur spécifique dédié à l'hôpital Ambroise Paré, avec des règles morphologiques particulières. Notamment, l'implantation des constructions sur un même terrain n'est pas réglementée pour faciliter la restructuration de l'hôpital (plan 4.1 et chapitre 3 du règlement écrit).
Proximité : assurer les services essentiels à la population avec la réalisation d'équipements	Des principes de création de voies tous modes sont inscrits et pour certains localisés. L'OAP inscrit aussi des principes d'accès aux modes actifs pour	L'OAP s'applique sur la totalité du secteur U6-D-2, qui constitue un secteur spécifique permettant d'accompagner le projet de la rue de l'Abreuvoir : renouvellement du tissu d'équipement pour répondre à de nouveaux

d'intérêt collectif sur le site dit de l'Abreuvoir. Orientations du PADD n° 10, 11 et 18	l'accès au parc ainsi que des aménagements dédiés aux modes actifs pour la traversée, notamment la Porte des Victoires. Le chapitre « programmation » précise l'accueil d'un ou plusieurs équipements d'intérêt collectif sur le site de l'Abreuvoir.	besoins (plan 4.1 et chapitre 3 du règlement écrit). Elle s'applique également en partie en secteur U4-D-1, qui correspond à un secteur à vocation mixte, permettant les équipements et les services (plan 4.1 et chapitre 2 du règlement écrit).
---	---	---

Île Seguin (Boulogne-Billancourt)

Contexte

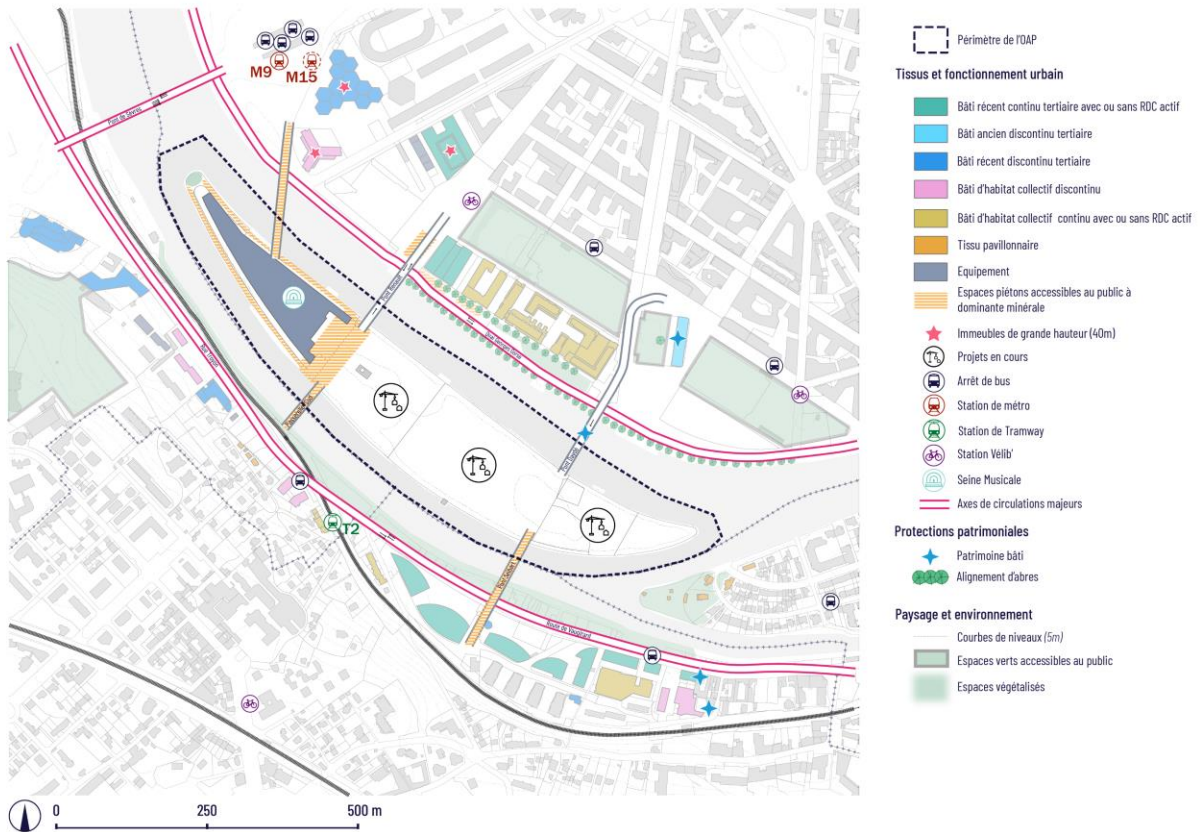
- Superficie du secteur : 21.1 ha
- Localisation
 - Île sur la Seine située au sud de la commune Boulogne-Billancourt, en interface avec la ville d'Issy-les-Moulineaux, Meudon et Sèvres.
- Évolutions urbaines
 - Site historiquement tourné vers l'agriculture et les activités portuaires.
 - Au début du XXe siècle, Le groupe Renault s'établit sur l'île, contribuant à son essor économique.
 - Le 31 mars 1992, fermeture des usines Renault et lancement de plusieurs projets d'aménagements successifs afin de revitaliser le site.
 - 2017 : Ouverture de la Seine musicale, complexe dédié à la musique à rayonnement international au niveau de la pointe aval de l'île Seguin
 - Aujourd'hui, travaux en cours d'un nouveau pôle culturel et artistique au niveau de la pointe amont de l'île Seguin Futur haut lieu culturel du Grand Paris, la Pointe des Arts accueillera un programme mixte composé d'un pôle culturel, un cinéma, un hôtel ainsi que des bureaux et commerces. L'objectif visé est de faire rayonner la création contemporaine auprès du grand public.
 - Projet d'aménagement sur les parties médianes de l'île (en cours) :
 - Sur la partie centrale, située entre les deux esplanades plantées, se développera notamment un programme mixte bureaux /activités. Celui-ci sera complété par un jardin ouvert au public et situé sur la rive sud de l'île, ainsi que par un équipement sportif.
 - En lien avec le paysage, les aménagements de l'île permettront son ouverture sur le fleuve et son inscription dans un environnement caractérisé par les coteaux du Val de Seine et, plus généralement, dans la trame verte et bleue.
- Caractéristiques urbaines et paysagères
 - Objectif de faire muter l'île Seguin en une île attractive, végétalisée, ouverte à tous, reconnectée au tissu urbain du territoire, et au paysage des méandres de la Seine, tout en s'inscrivant au sein du programme de la "vallée de la culture".
 - Trame verte constituée jusqu'à aujourd'hui d'un espace vert dans le cadre d'une démarche d'urbanisme transitoire en partie centrale et de la toiture végétalisée de la Seine Musicale. Demain : création de vastes espaces publics avec un jardin de plus de 2ha dont la conception couvre les enjeux environnementaux suivants : développement de la biodiversité, l'adaptation aux changements climatiques, l'impact et la neutralité carbone et la qualité de l'air.
 - Large parvis constituant l'espace piéton majeur du site.
 - Terrains en phase de viabilisation ou de construction sur le reste de l'île.
 - L'île offre des points de vue intéressants sur les coteaux de Sèvres et de Meudon ainsi que sur le fleuve.
- Mobilités
 - 2 passerelles modes actifs et 3 ponts carrossables assurent la liaison avec les rives de Seine.
 - Accès à l'île principalement par modes actifs, complété par une voie cyclable aménagée le long des berges de Seine de Meudon et Sèvres (D7).

31

- Bonne desserte en transports en commun assurée par le pôle multimodal du Pont de Sèvres (métro ligne 9 et gare routière, future station de la ligne 15) et le tramway T2. Important maillage de lignes de bus (ligne TIM, TUVIM, 260, 389, 42, 171, 169, 426...).
- L'ouverture à échéance 2025 de la gare Pont de Sèvres de la ligne 15, va renforcer la desserte en transports collectifs, tout comme la traversée de l'île Seguin par la ligne 42.
- Le prolongement de la ligne 12 du métro jusqu'à Sèvres en passant par Meudon Campus vise également à améliorer la desserte en transports en commun.

- **Nuisances et contraintes**

- Risques naturels : Risque d'inondation par débordement de la Seine sur les berges basses, avec cependant un classement hors submersion au zonage du PPRI en vigueur pour le socle situé à 36m NGF ; risque lié aux remontées de nappe.
- Risque technologique : L'ancien site industriel de l'île Seguin fait l'objet d'une pollution des sols avérée (SIS + site Basias). Toutefois, des études de pollution réalisées en 2003 et 2004 relèvent la compatibilité du site avec des destinations d'activités ou d'équipements.
- Nuisances sonores supérieures à 65DB : sur la pointe nord-ouest du site, à proximité de la RD1.
- Indice de vulnérabilité à l'effet d'îlot de chaleur urbain : 2 à 3 (faible à moyen).



Caractéristiques du site de l'OAP « Ile Seguin » (état initial)

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
Une île accessible à tous favorisant les mobilités douces Orientations du PADD n° 11, 20 et 27	L'OAP fixe des orientations qui concernent aussi bien l'aménagement interne que les accès à l'île. Certaines de ses orientations sont localisées (passerelles et promenades notamment).	Un emplacement réservé est identifié entre la rive droite et l'île Seguin, pour « création de voirie » (plan 4.2). Il accompagne l'aménagement d'une des passerelles de l'OAP. Pour rappel, les projets devront respecter les principes de l'OAP « espaces publics et mobilité »
Des équipements et espaces largement ouverts au public Orientations du PADD n° 21	L'OAP prévoit des esplanades, des passerelles, des principes de circulations internes, un espace vert ouvert au public...	L'OAP concerne la totalité du secteur U6-D-3, qui correspond à un secteur d'équipement spécifique dédié à la Seine Musical (plan 4.1 et chapitres 2 et 3 du règlement écrit). Elle concerne aussi la totalité du secteur U4-D-3 qui a une vocation mixte permettant d'accueillir notamment des équipements, ainsi que des aménagements d'espaces publics (chapitre 2 du règlement écrit).
Un bâti qui s'intègre harmonieusement dans l'environnement Orientations du PADD n° 23 et 25	L'OAP encadre les constructions concernant les hauteurs, l'emprise au sol, l'aspect...	Outre les règles morphologiques, les constructions devront également respecter les règles inscrites au chapitre 5 du règlement écrit (Qualité urbaine, architecturale, énergétique et environnementale des constructions)
Des commerces de proximité et des lieux de restauration localisés Orientations du PADD n° 14	L'OAP fixe le principe d'accueil de commerces et activités de restaurations et précise les conditions de leur implantation.	L'OAP précise le règlement des secteurs U4-D-4 et U6-D-3, qui autorisent l'artisanat et commerce de détail ainsi que la restauration sans restriction (plan 4.1 et chapitre 2 du règlement écrit).

33

Centre-ville de Boulogne-Billancourt (Boulogne-Billancourt)

Contexte

- Superficie du secteur : 52 ha
- Localisation :
 - Centre-ville de la commune, autour de la Place Marcel Sembat. Le périmètre s'étend vers la Seine jusqu'à la Place de Bir-Hakeim et la Place Jules Guesde, et au nord-est jusqu'à la rue Thiers.
- Évolutions urbaines :
 - Historiquement situé au nord de la commune, le centre-ville s'est progressivement déplacé vers le sud pour se fixer dans les années 30 autour du centre administratif actuel et de la Place Marcel Sembat.
 - Si la ZAC du centre-ville réalisée au début des années 2000 a permis de conforter cette centralité, les secteurs rayonnant autour de la Place Marcel Sembat ont fait l'objet de développements diffus, générant une forte hétérogénéité des aménagements et des discontinuités entre les quartiers.
- Caractéristiques urbaines et paysagères :

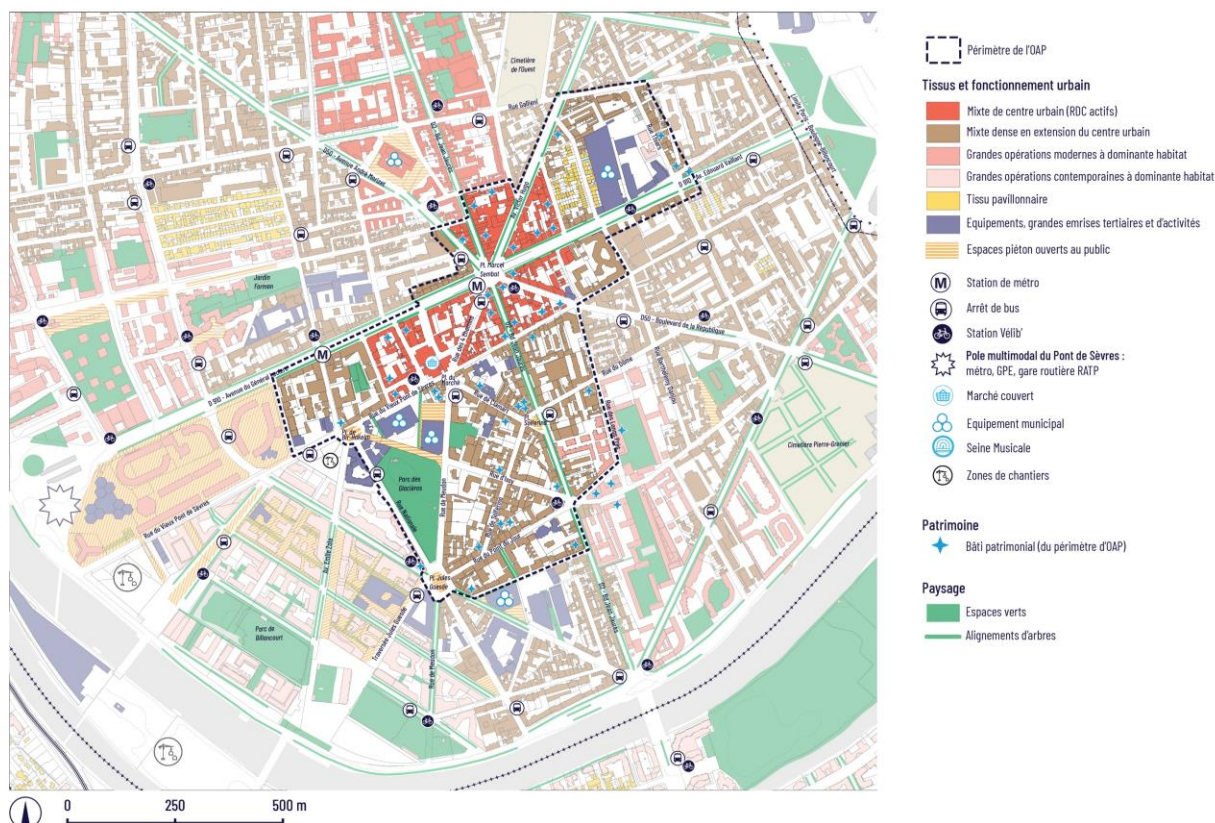
- Le périmètre accueille une diversité de micro-polarités, générées par la présence d'équipements, de linéaires commerçants et d'espaces publics structurants avec une forte concentration de bâti remarquable.
- Particulièrement dense et minéralisé en dehors des alignements d'arbres présents sur les principaux axes et quelques cœurs d'îlots végétalisés, le périmètre de l'OAP s'organise autour de deux secteurs distincts :
 - Le secteur Thiers, contenu entre l'avenue Victor Hugo, l'avenue Edouard Vaillant et intégrant la Place Marcel Sembat, se compose de vastes îlots aux formes urbaines particulièrement contrastées : bâti mixte de centre urbain relativement haut à l'alignement des grands axes, poches de bâti pavillonnaire dense, grandes emprises dédiées aux équipements (centre technique municipal, groupe scolaire...).
 - Le secteur Glacières, au sud de l'avenue Edouard Vaillant, se développe en direction de la Seine jusqu'à l'interface avec la ZAC Seguin-Rives de Seine, marquée par la Place Bir-Hakeim, le parc des Glacières et la Place Jules Guesde. Ce secteur accueille le marché couvert et intègre plusieurs équipements sportifs majeurs comme la patinoire, la piscine, le parc des Glacières, des équipements scolaires et associatifs. Ces nombreux équipements sont aujourd'hui peu lisibles et valorisés en raison de leur insertion au sein d'un tissu dense et hétérogène.

- Mobilités :

- Périmètre traversé par deux axes structurants à l'échelle du territoire : la RD910 et la RD50.
- Le périmètre est particulièrement bien desservi par le réseau de transports en commun :
- Présence de la ligne 9 du métro parisien (station Marcel Sembat et Billancourt)
- Nombreuses lignes de bus : lignes 42, 123, 126, 175, SUBB. Des aménagements dédiés pour le passage de la ligne 42 ont été réalisés en 2020 et 2021 et se poursuivent.
- Nombreuses stations Vélib'
- Dans le secteur Glacière, plusieurs voies sont réservées aux piétons ou aux modes actifs, notamment à proximité des équipements et aux alentours du parc des Glacières.
- Le secteur Thiers développe lui peu de porosité à travers les îlots, générant de vastes détours pour les modes actifs.
- L'aménagement de la place Jules Guesde en 2020 a permis de renforcer les modes actifs en donnant plus de places aux piétons et aux vélos tout en végétalisant davantage cette place historique des usines Renault en faisant un réel espace de convivialité pour les usagers.

- Protections, nuisances et contraintes

- Nuisances sonores aux abords de l'ensemble des grands axes routiers
- Risque d'inondation par débordement, zone B et zone C du PPRI des Hauts-de-Seine, et risque d'inondation par remontée de nappe à l'Est du périmètre.
- Espaces relais de la trame verte et bleue : parc des Glacières, square des Dominicaines et Henri Barbusse, square des Longs Prés, ainsi que tous les aménagements de la ZAC Seguin-Rives de Seine, de la place Jules Guesde, de la rue des 4 Cheminées pour assurer des continuités écologiques depuis le centre-ville
- Présence de plusieurs sites BASIAS
- Très forte vulnérabilité à l'effet d'îlot de chaleur urbain sur l'ensemble du périmètre (hors parc des Glacières).



Caractéristiques du site de l'OAP « Centre-ville de Boulogne-Billancourt » (état initial)

35

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
Renouveler et valoriser les tissus urbains du centre-ville Orientations du PADD n° 4, 20 et 23	La chapitre « morphologie urbaine » comporte des prescriptions qui visent un équilibre entre la mise en valeur des tissus existants et une requalification/réorganisation de certains secteurs (têtes d'îlots de la place Marcel Sembat, îlot à recomposer, secteurs de renouvellement localisés...).	Les principes inscrits dans l'OAP sont cohérents avec les règles morphologiques des zones et secteurs U1-A-1, U1-A-2, U2-C, U3-C-1 et U6-B, qui ont été définies en référence aux tissus urbains existants qui les composent, tout en permettant leur évolution (plan 4.1 et chapitre 3 du règlement écrit). Plusieurs éléments bâtis sont par ailleurs repérés et protégés au titre du patrimoine (bâti individuel ou ensemble bâti, (plan 4.3 et chapitre 6 du règlement). Ces dispositions accompagnent leur valorisation.
Maintenir les dynamiques commerciales Orientations du PADD n° 14 et 31	Le Boulevard Jean Jaurès, le marché couvert et les grands axes qui convergent vers la Place Marcel Sembat font l'objet de prescriptions visant à préserver, renforcer ou valoriser la présence de commerces. À cela s'ajoute des orientations visant à rendre plus agréable la	Le commerce est autorisé sans restriction dans les zones U1 et U2 (chapitre 2 du règlement écrit). Les principaux axes qui convergent vers la place Marcel Sembat comportent des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale (plan 4.1 et plan 4.1 et chapitre 7 du règlement écrit).

	fréquentation du centre-ville de Boulogne-Billancourt (apaisement de la circulation, traitement des espaces publics...).	
Apaiser les flux routiers Orientations du PADD n° 11 et 15	Des dispositions en faveur de l'amélioration du confort du piéton permettent d'accompagner la requalification et l'apaisement de la circulation sur les principaux axes, ainsi que sur la place Marcel Sembat et ses abords. À cela s'ajoutent des principes de renforcement de la présence du végétal dans l'espace public, permettant de réduire l'effet « tout voiture ».	Les projets devront respecter les règles du secteur S1 concernant les obligations en matière de stationnement automobile, qui fixe des normes permettant d'accompagner la tendance à la démotorisation des ménages et donc de participer à l'apaisement des flux de circulation (plan 4.5 et chapitre 8 du règlement écrit). Pour rappel, les projets devront respecter les principes de l'OAP « espaces publics et mobilité ».
Requalifier et valoriser les espaces publics Orientation du PADD n° 15	Plusieurs espaces publics sont identifiés comme devant faire l'objet de réaménagement : place Marcel Sembat, place Bir Hakeim, principaux axes de circulation. Les chapitres « espace public et mobilité » et « paysage et environnement » viennent préciser les modalités de réaménagement (place accordée aux piétons et végétalisation en particulier)	En complément des espaces publics identifiés dans l'OAP, le Parc des Glacières ainsi que le Square des Longs Prés sont classés en zone U6-B, dont le règlement garantit la vocation d'espace public tout en y autorisant les travaux d'aménagement et/ou de valorisation et/ou l'accueil d'équipements sportifs notamment de plein air (plan 4.1 et chapitre 2 du règlement écrit). Pour rappel, les projets devront respecter les principes de l'OAP « espaces publics et mobilité ».
Création de liens entre les différents quartiers Orientation du PADD n° 11	Des principes de sentes piétonnes sont identifiés sur le plan (à valoriser ou à créer). Ces liens s'entendent également en termes de continuités écologiques, dont certaines sont localisées le long de voies existantes ou à l'intérieur d'îlots.	Plusieurs emplacements réservés sont identifiés, notamment pour opération de voirie/espace public, permettant d'améliorer le confort du piéton (plan 4.2). Ces emplacements réservés complètent les principes inscrits sur le schéma de l'OAP, notamment dans des secteurs où des acquisitions foncières sont nécessaires. Des espaces écologiques et/ou paysagers sont également identifiés au sein de plusieurs îlots et le long de certains grands axes : espaces végétalisés, continuités paysagères et alignements d'arbres notamment (plan 4.3 et chapitre 4 du règlement).

ZAC Seguin - Rives de Seine (Ilot M2) (Boulogne-Billancourt)

Contexte

- Superficie du secteur : 1,6 ha
- Localisation :
 - Situé au sud de la commune, le site constitue le dernier site à aménager de la ZAC Seguin Rives de Seine, à l'extrémité Est de l'îlot Trapèze.
- Évolutions urbaines
 - Le site Renault a d'abord occupé l'îlot trapèze, avant de s'étendre, abritant à partir de la deuxième moitié du XXe siècle, des bâtiments de production, des bureaux, des ateliers et des entrepôts pour les activités logistiques.

- Le site va être prochainement libéré de toute activité.
- **Caractéristiques urbaines et paysagères**
 - Secteur situé entre deux polarités-: la place Jules Guesde récemment réaménagée d'une part, et l'entrée de ville au niveau du Pont de Billancourt d'autre part.
 - Grand tènement foncier accueillant un parking silo et une halle industrielle.
 - Site fortement imperméabilisé en dehors de ses abords avec le parvis de l'école du numérique aménagé en îlot de fraîcheur ainsi que des alignements d'arbres.
 - Tissu urbain environnant composite et dense. Le site est à la jonction de tissus d'habitation de type faubourg et des macro-lots de la ZAC Seguin Rives de seine.
 - Site en partie adressé sur le parvis de l'école du numérique.
 - Gamme d'équipements publics situés à proximité, notamment des écoles et un gymnase.
- **Mobilités**
 - 3 lignes de bus aisément accessibles à proximité (123,389, SUBB).
 - Présence d'une sente piétonne au niveau du pignon Nord de la halle industrielle reliant la rue Jules Ferry et le Boulevard Jean Jaurès ainsi que d'un passage le long de l'école du numérique.
 - Pistes cyclables aménagées dans la rue Heinrich et Yves Kermen.
- **Nuisances et contraintes**
 - Exposition à l'effet d'îlot de chaleur urbain très forte (5).
 - Risques naturels : risque d'inondation par débordement de la Seine la partie Nord du secteur ; Les dispositions du PPRI s'appliquent sur une large partie du site.
 - La quasi-totalité du secteur d'OAP est concernée par un risque de remontée de la nappe alluviale de la Seine.
 - Le site Renault, ex-Basol, fait l'objet d'un secteur d'information sur les sols attestant d'une pollution avérée des sols.
 - La rue Yves Kermen est source de potentielles nuisances sonores (bruit supérieur à 65 Db).



37

Caractéristiques du site de l'OAP « ZAC Seguin – Rives de Seine » (état initial)

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

38

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
Assurer une transition de qualité entre les macros-lots du Trapèze et les tissus faubouriens de Boulogne-Billancourt Orientations du PADD n° 25 et 26	L'OAP impose des principes d'aménagement en faveur de transitions urbaines et architecturales douces entre le secteur de l'opération et les tissus voisins : percée visuelle, épannelage dégressif, végétalisation d'espace public...	Le règlement précise les règles morphologiques applicables dans le secteur U1-A-1. Ce secteur, entièrement couvert par l'OAP, constitue un secteur spécifique dont les règles morphologiques ont été définies pour accompagner la réalisation de la ZAC Seguin – Rives de Seine et en référence aux tissus urbains voisins (chapitre 3 du règlement écrit).
Développer les liaisons douces Orientation du PADD n° 11	L'OAP prévoit un principe de liaison douce (allée Nina Berberova)	2 emplacements réservés sont identifiés pour création de voirie au sein du périmètre de l'OAP (plan 4.2).
Affirmer la présence de la nature en ville Orientation du PADD n° 6	Le chapitre « paysage et environnement » comporte plusieurs orientations en faveur de la prise en compte du végétal existant et de son renforcement (maintien des arbres existants, végétalisation des espaces publics, principe d'un cœur d'îlot paysager...)	Un espace écologique et/ou passager protégé de continuité paysagère ou passage est identifié et protégé au cœur de l'opération (plan 4.3 et chapitre 4 du règlement écrit). Les projets devront respecter un minimum de 10% de pleine terre complété par un minimum de 20% de coefficient de biotope surfacique (plan 4.4 et chapitre 4 du règlement écrit). Les opérations devront présenter un minimum d'1 arbre pour 100 m² d'espace libre.
Développer la mixité fonctionnelle du site Orientation du PADD n° 14	L'OAP indique la programmation mixte en privilégiant les activités artisanales et/ou commerciales en rez-de-chaussée rue Yves Kermen.	Le périmètre de l'OAP est situé en secteur U1-A-1, qui permet d'accueillir une grande diversité de destinations et sous-destinations (plan 4.1 et chapitre 2 du règlement écrit). Un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale est également identifié le long de la rue Yves Kermen (plan 4.1 et chapitre 7 du règlement écrit). Ce tronçon ne comportant actuellement pas de rez-de-chaussée actif, la disposition accompagne donc l'objectif de développement de la mixité fonctionnelle du site.

Sainte-Lucie (Issy-les-Moulineaux)

Contexte

- Superficie du secteur : 6.8 ha
- Localisation
 - Le secteur est situé à l'Ouest d'Issy-les-Moulineaux, à proximité de la Seine et du parc départemental de l'île Saint-Germain.
- Évolutions urbaines
 - À partir du XIXe siècle : industrialisation du secteur aux dépens de l'activité agricole.
 - En 1820 : installation de la cartoucherie Gévelot. L'usine mettra fin à ses activités au début des années 1980.
 - À partir des années 1980 : rénovation urbaine du quartier qui acquiert sa forme et sa vocation résidentielle actuelle.
- Caractéristiques urbaines et paysagères
 - Secteur d'entrée de ville encadré au Nord par la Seine et les voies ferrées du tramway T2 et au Sud par le tracé de la ligne ferroviaire du RER C.
 - Quartier structuré par :
 - Une architecture sur dalle massive associant centre commercial, immeubles de logements ainsi qu'un gymnase.
 - Une offre d'équipements publics.
 - Un vaste parc public central (parc de la Résistance).
 - Complexité foncière liée à l'imbrication des constructions et des fonctions.
 - Densité bâtie et taux d'imperméabilisation importants. Le caractère minéral du quartier est atténué par la présence du Parc de la Résistance et de nombreux alignements d'arbres.
- Mobilités
 - Réseau de transports collectifs structuré autour de la station « Les Moulineaux » du tramway T2.
 - 4 lignes de bus (123, 289, 389, TUVIM) et 2 stations Vélib' accessibles à proximité
 - Réseau viaire intercommunal développé (D7, D101, D989)
 - Déplacements piétons relativement confortables en cœur d'îlot, en lien avec la faible présence de la voiture.
- Nuisances et contraintes
 - Risques technologiques : 5 sites Basias ainsi qu'un site ex-Basol sur l'emplacement du Lycée Général et Technologique Eugène Ionesco.
 - Risques naturels : Exposition au risque d'inondation (zone B du PPRI); exposition moyenne à l'aléa retrait-gonflement des argiles sur la partie Nord du site.
 - Nuisances sonores liées à la proximité de plusieurs infrastructures de transport.



40

Caractéristiques du site de l'OAP « Sainte-Lucie » (état initial)

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
Favoriser les porosités piétonnes et remailler le site Orientation du PADD n° 11	L'OAP dispose d'un chapitre « espaces publics et mobilité » qui fixe des principes concernant l'amélioration et le renforcement des cheminements modes actifs, dont certains sont localisés.	Pour rappel, les projets devront respecter les principes de l'OAP « continuités écologiques ».
Retrouver un rapport entre les rez-de-chaussée et les espaces ouverts Orientations du PADD n° 15 et 31	L'OAP impose des prescriptions à la fois pour assurer la qualité des espaces ouverts / espaces publics et garantir la présence d'activités en pied d'immeubles (notamment commerciales). Elle impose également un principe de porosité visuelle, impactant la manière d'aménager le rez-de-rue.	Le square de la Résistance est identifié comme Espace Ecologique et/ou Paysager Protégé (plan 4.3 et chapitre 4 du règlement écrit). Ce classement garantit la pérennisation de son caractère d'espace vert. Des linéaires de préservation et développement de la diversité commerciale sont identifiés (plan 4.1 et chapitre 7 du règlement écrit)
Restructurer le bâti Orientations du PADD n° 4 et 25	L'OAP encadre la restructuration générale du site, avec notamment des prescriptions concernant « l'immeuble pont » où elle indique la localisation indicative de hauteurs plus importantes (émergences), le bâti entre le 2 et le 6 rue du Docteur Lombard et l'Allée Sainte-Lucie. Elle identifie également des secteurs à requalifier de manière spécifique. Elle fixe par ailleurs des principes en matière d'éco-construction et d'éco-aménagement, qui permette notamment d'accompagner ces restructurations.	Le règlement de la zone U1-C-1 permet l'évolution du bâti existant : extension, surélévation, démolition-reconstruction... (chapitre 3 du règlement écrit) Les terrains de « l'immeuble pont » identifiés pour accueillir des émergences font l'objet d'un secteur de plan masse (secteur Lombard ISM3). Cette disposition permet le recours aux émergences et en précise ainsi la hauteur maximum.
Maintenir une forme de mixité fonctionnelle Orientation du PADD n° 14	L'OAP dispose d'un chapitre « programmation » qui affirme la vocation de mixité fonctionnelle du quartier et apporte des précisions concernant la diversité et l'animation liée aux activités commerciales. Elle fixe notamment un principe de restructuration du centre commercial pour favoriser son ouverture vers l'extérieur et renforcer son attractivité.	Le site de l'OAP est situé en zone U1-C-1. Il s'agit d'une zone de centralité, qui a vocation à accueillir une grande diversité d'activités (plan 4.1 et chapitre 2 du règlement écrit). Des linéaires de préservation et développements de la diversité commerciale sont identifiés (plan 4.1 et chapitre 7 du règlement écrit).

41

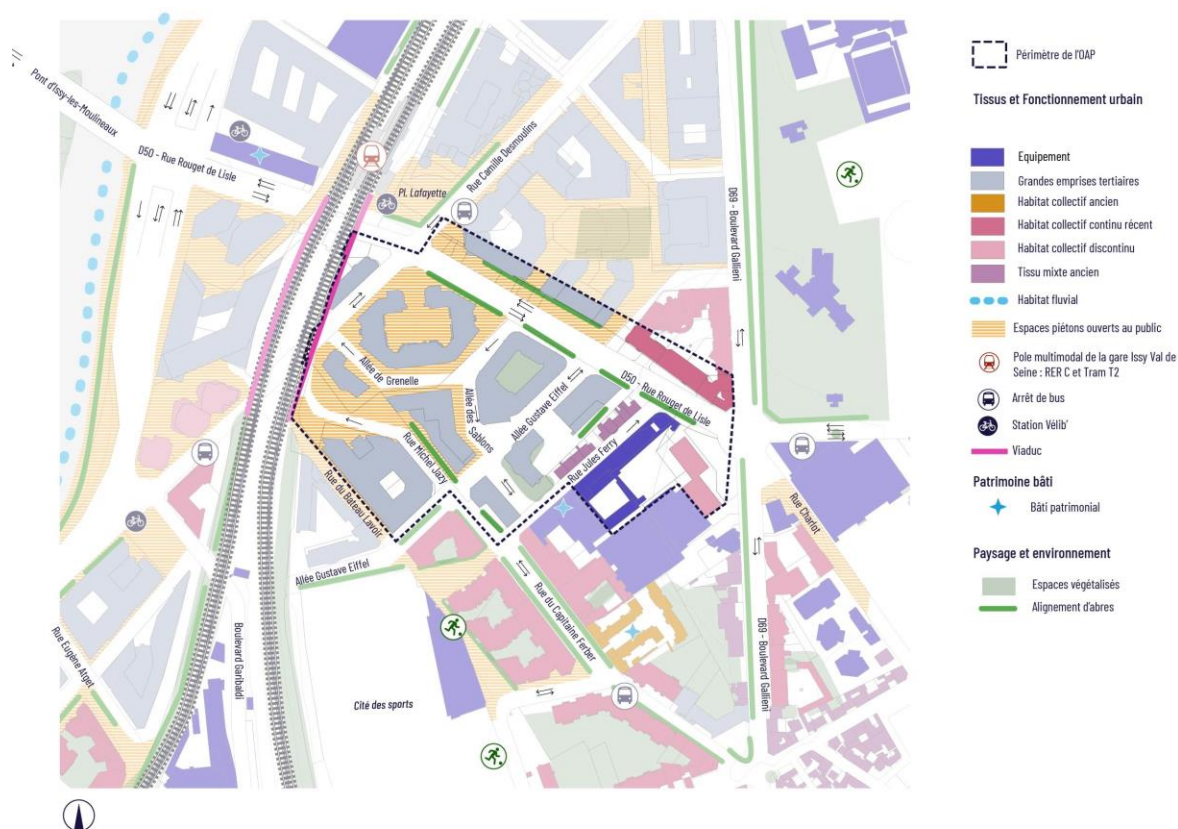
Secteur Hydroseine (Issy-les-Moulineaux)

Contexte

- Superficie du secteur : 7,7 ha
- Localisation
 - Le site est situé à proximité de la Seine, au cœur du quartier Val de Seine, occupant la partie Nord de la commune d'Issy-les-Moulineaux, et dans le prolongement Est du secteur « Pont d'Issy » dont l'aménagement est en cours d'achèvement.
- Évolutions urbaines
 - Ensemble tertiaire construit dans les années 80.

- Bâtiments aujourd'hui peu adaptés aux modes de travail contemporains, à l'exception du bâtiment occupé par Transdev, ayant fait l'objet d'une rénovation récente.
- Déménagement annoncé des anciens bureaux de Canal + occupant une partie du site, en cours de réhabilitation et offrant de nouvelles opportunités.
- **Caractéristiques urbaines et paysagères**
 - Le site est délimité par les voies ferrées du RER C et du tramway T2 et par la voie structurante RD 50 permettant de rejoindre les communes de Boulogne-Billancourt et Vanves.
 - Le site fonctionne aujourd'hui comme un ensemble homogène et autonome, séparé de la Seine et du secteur « Pont d'Issy » par les voies ferrées passant en viaduc.
 - À dominante minérale, le site est composé de bâtiments-ilots plus ou moins monolithiques.
 - Espaces publics de proportions généreuses, ponctuellement accompagnés d'alignements d'arbres.
 - Peu d'animation, du fait notamment de la faible activité en rez-de-chaussée.
- **Mobilités**
 - Très bonne desserte routière assurée par la D50 et la D7.
 - Très bonne desserte en transports en commun, avec la gare de RER C et le tramway Issy Val de Seine, plusieurs bus et la présence de stations Vélib'.
- **Protections**
 - Secteur situé dans le périmètre de protection de la Tour aux Figures de Jean Dubuffet et de l'église Notre-Dame des Pauvres.
- **Nuisances et contraintes**
 - Risques technologiques : 1 site Basias ayant fait l'objet d'une dépollution rendant le site compatible avec un usage d'habitation (étude 2003).
 - Risques naturels : risque d'inondation par débordement de la Seine (PPRI zone B) et inondations de cave par remontée de nappe.
 - Nuisances sonores supérieures à 65DB le long des voies ferrées et de la RD50.
 - Indice de vulnérabilité à l'effet d'îlot de chaleur urbain : 3-4 (moyen à fort).

42



Caractéristiques du site de l'OAP « Secteur Hydroseine » (état initial)

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

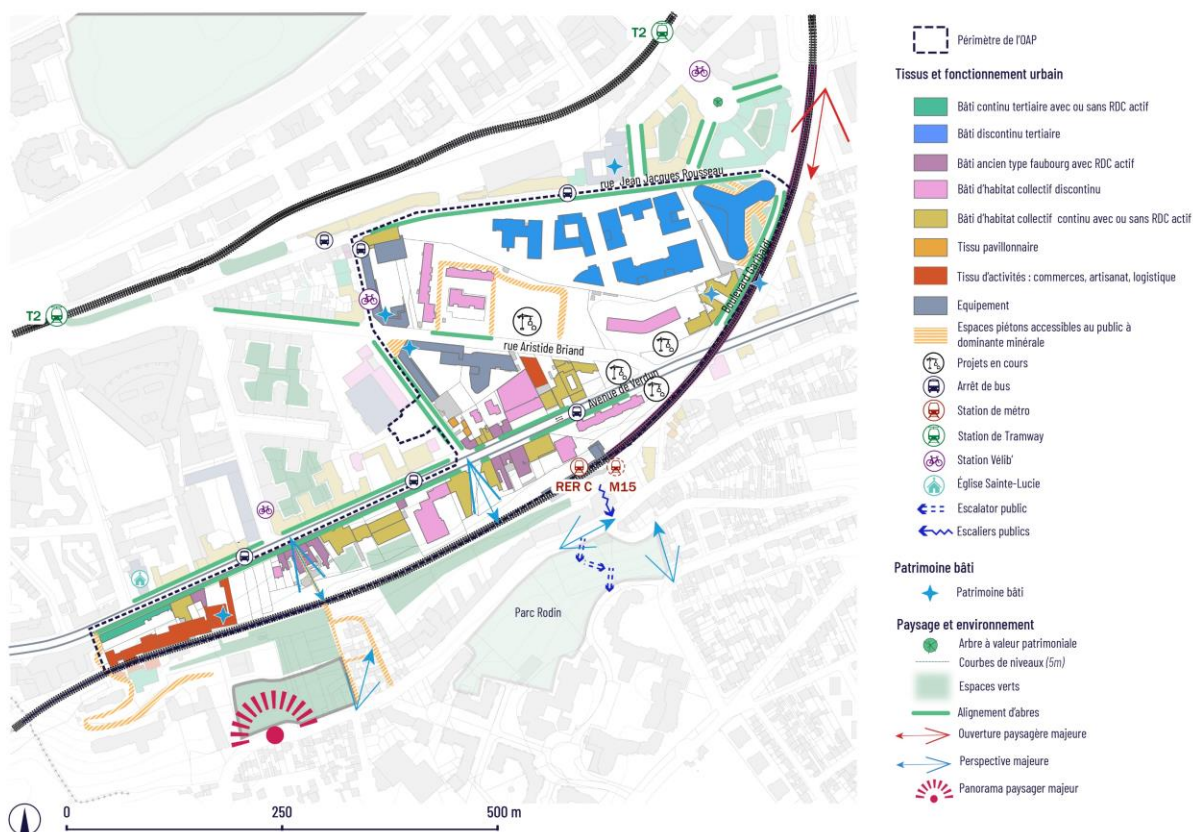
Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
Introduire davantage de mixité fonctionnelle (services, équipements, bureaux, commerces, logements) et sociale (logements sociaux) Orientation du PADD n° 15	L'OAP dispose d'un chapitre « programmation » qui affirme la vocation de mixité fonctionnelle du secteur, notamment par la production de logements sociaux et le développement d'une offre commerciale en rez-de-chaussée. Dans le cadre de la reconfiguration du tissu urbain, la vocation principale des ilots est précisée sur le plan (bureau ou logement)	Le périmètre de l'OAP est situé en grande partie en zone U1-C-2, qui permet d'accueillir un très grand nombre de destination et sous-destinations (plan 4.1 et chapitre 2 du règlement écrit). Il est également situé en Secteur de Mixité Sociale 1, qui impose 30% de logements sociaux pour les opérations de plus de 1 200 m² de SDP ou 15 logements (plan 4.2 et chapitre 7 du règlement écrit).
Développer un circuit d'alimentation énergétique à l'hydrogène vert à l'échelle du secteur Orientations du PADD n° 3 et 5	L'OAP dispose d'un chapitre « éco-construction » qui entend notamment favoriser le recours à l'hydrogène vert	Pour rappel, les projets devront respecter les principes inscrits dans l'OAP « énergie »
Désimperméabilisation du secteur et création d'un espace vert de respiration Orientation du PADD n° 13	L'objectif de désimperméabilisation est abordé dans le chapitre « paysage et environnement » de l'OAP, en accompagnement d'une végétalisation renforcée des espaces publics. De nouveaux espaces publics sont également demandés, et localisés de façon indicative.	Les projets devront respecter un minimum de 10% à 15% de pleine terre (selon l'ilot où elles se situeront), complété par un coefficient de biotope surfacique compris entre 0,15 et 0,2 (plan 4.4 et chapitre 4 du règlement écrit).
Développer des espaces publics animés via l'installation de commerces autour de l'axe de la RD50 Orientations du PADD n° 15 et 31	Le dimensionnement et le fonctionnement des futurs espaces publics doivent participer à l'animation du quartier. La vocation commerciale des rez-de-chaussée de part et d'autre de la rue Rouget de Lisle est réaffirmée.	Des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale sont identifiés sur la rue Rouget de Lisle et la rue Camille Desmoulins (plan 4.1 et chapitre 7 du règlement écrit).
Réduire la vulnérabilité du site à l'effet d'ilot de chaleur urbain Orientation du PADD n° 8	L'objectif de reconfiguration du tissu urbain accompagne cet objectif, notamment au regard et en complément des prescriptions concernant la désimperméabilisation ou la végétalisation du site ainsi que concernant les principes d'éco-construction à mettre en œuvre. À cela s'ajoutent l'aménagement d'un espace vert central et d'ilot paysager, ainsi la préservation et la complétion des alignements d'arbres.	Les projets devront respecter un minimum de 10% à 15% de pleine terre (selon l'ilot où elles se situeront), complété par un coefficient de biotope surfacique compris entre 0,15 et 0,2 (plan 4.4 et chapitre 4 du règlement écrit). Les projets devront présenter un minimum d'1 arbre pour 100 m² d'espace libre (plan 4.1 et chapitre 4 du règlement écrit). Pour rappel, les projets devront respecter les principes de l'OAP « continuités écologiques ».

43

ZAC Léon Blum (Issy-les-Moulineaux)

Contexte

- Superficie du secteur : 16.1 ha
 - Localisation
 - La ZAC Léon Blum se situe à l'Ouest d'Issy-les-Moulineaux. Le secteur est principalement structuré par l'Avenue de Verdun, la rue Aristide Briand et le viaduc ferroviaire de la ligne du RER C.
 - Évolutions urbaines
 - Au début du 19e siècle le secteur n'est pas encore urbanisé. Il se caractérise par des exploitations agricoles.
 - L'industrialisation des quartiers alentour à partir du 19e, avec notamment, en 1820, l'installation de la cartoucherie Gévelot, puis l'ouverture de la gare d'Issy en 1901, permette le développement du secteur.
 - Entre la Seine et la gare Issy RER, les constructions sont relativement récentes et résultent du mouvement de reconversion des anciennes friches industrielles qui a commencé dans les années 1970, les remplaçant par un ensemble mixte de logements, bureaux et équipements.
 - Caractéristiques urbaines et paysagères
 - Au sud, la ligne ferroviaire du RER C vient souligner la limite entre le fort dénivelé des coteaux sud et la plaine des bords de Seine.
 - Réseau viaire intercommunal consacrant le caractère routier des espaces publics.
 - Paysage à dominante minérale compensé par l'importante trame arborée des emprises publiques et des cœurs d'îlots végétalisés le long de la voie ferrée.
 - Tissu hétérogène composé de parcellaire de grandes emprises à la géométrie irrégulière, accueillant majoritairement des ensembles de logements collectifs d'époques variées et des ensembles tertiaires.
- 44
- Mobilités
 - Station Issy du RER C, 3 lignes de bus et 2 stations de la ligne 2 du tramway.
 - Quelques accès piétons assurent le lien vers les coteaux via le Parc Rodin.
 - Pas d'aménagements cyclables particuliers.
 - Nuisances et contraintes
 - Risques technologiques : 1 site Basias (87 Avenue de Verdun), présence potentielle de polluants.
 - Risques naturels : risque d'inondation par débordement de la Seine sur la partie nord (PPRI zone B), risque de remontée de la nappe alluviale sur la quasi-totalité du périmètre, risque carrière au sud de l'Avenue de Verdun (arrêté préfectoral du 07.08.1985), exposition au risque de retrait et gonflement des argiles au niveau de la place Léon Blum.
 - Nuisances sonores liées à aux infrastructures routières et ferroviaires.
 - Indice de vulnérabilité à l'effet d'îlot de chaleur urbain : 3-4 (moyen à fort).



Caractéristiques du site de l'OAP « ZAC Léon Blum » (état initial)

45

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
Accompagner la réalisation d'un pôle multimodal d'échanges avec le Grand Paris Express et favoriser le lien vers les 2 stations de Tramway et le RER C Orientation du PADD n° 10	Le chapitre « espace public et mobilité » évoque l'accueil de la gare du Grand Paris Express, ainsi que les conditions de son insertion dans le tissu urbain et son articulation avec les autres modes de transports existants ou à venir.	Les projets devront respecter les règles du secteur S1 concernant les obligations en matière de stationnement automobile, qui fixe des normes permettant d'accompagner la tendance à la démotorisation des ménages et donc à favoriser le report modal vers les transports en commun (plan 4.5 et chapitre 8 du règlement écrit). Pour rappel, les projets devront respecter les principes de l'OAP « espaces publics et mobilité ».

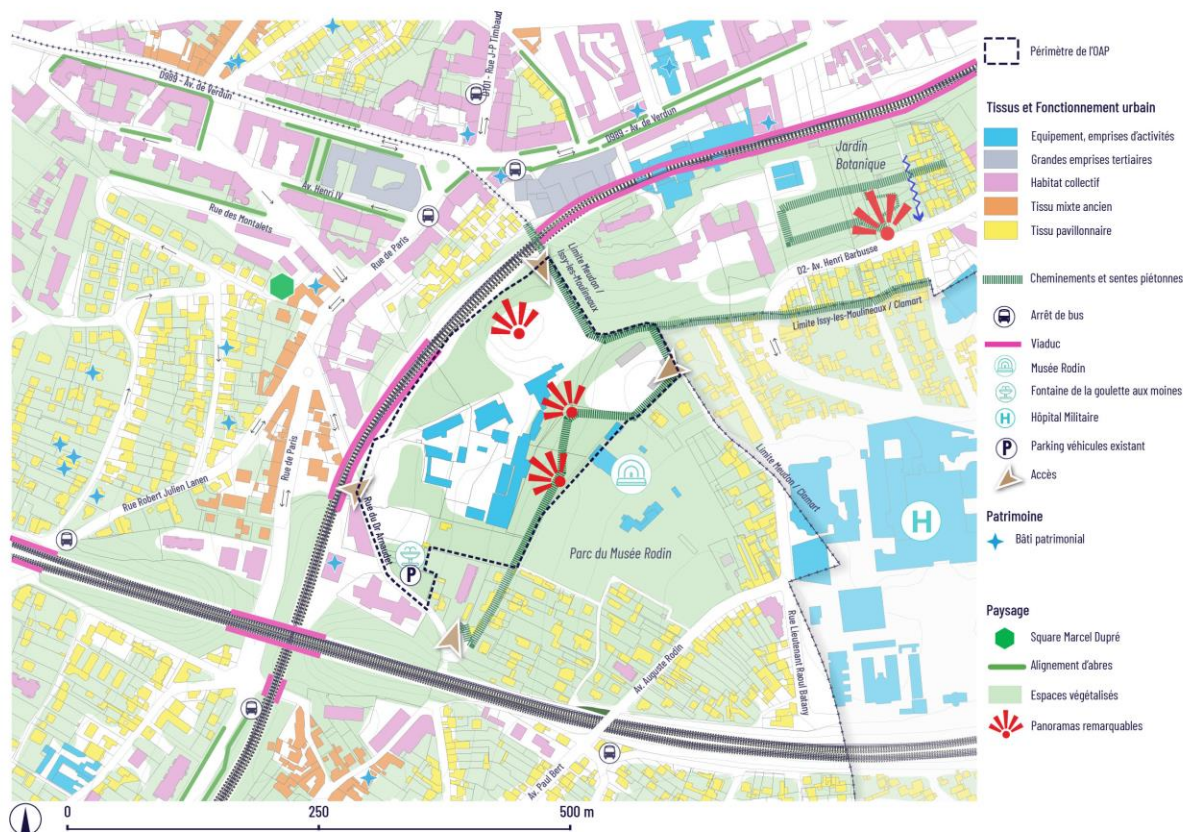
Créer des liaisons douces Orientation du PADD n° 11		Le secteur comporte plusieurs emplacements réservés pour opération voirie, qui doivent notamment permettre l'aménagement de pistes cyclables (plan 4.2).
Encourager les déplacements cyclables Orientation du PADD n° 11	L'OAP prévoit la création de cheminements modes actifs, liaisons douces et de pistes cyclables d'une manière générale et précise la localisation d'un certain nombre d'entre-elles.	Des continuités paysagères et passages sont identifiés (plan 4.3 et chapitre 4 du règlement écrit). A l'échelle des constructions, le chapitre 8 du règlement écrit impose des normes minimales de stationnement vélo pour les constructions de logements collectifs, ce qui participe à faciliter l'utilisation du vélo. Pour rappel, les projets devront respecter les principes de l'OAP « espaces publics et mobilité ».
Renouveler et densifier le tissu urbain Orientations du PADD n° 17 et 21	L'OAP précise les modalités de mise en œuvre de cet objectif en détaillant notamment la programmation prévue en termes de logements (1 500). Elle localise également les ilots prioritaires en matière de renouvellement, en lien avec le programme de la ZAC et identifie des tissus urbains à renouveler de façon spécifique.	Le périmètre de l'OAP est situé en secteurs U1-C-1, U1-C-2 et U2-A, dont les règles morphologiques ont été définies en référence aux tissus urbains existants qui les composent, tout en permettant leur évolution (plan 4.1 et chapitre 3 du règlement écrit). 5 secteurs avec des règles spécifiques de hauteurs sont identifiés, en grande partie sur des espaces repérés sur le schéma de l'OAP comme des tissus urbains à renouveler (plan 4.2 et chapitre 3 du règlement écrit). Cette disposition accorde ainsi des droits à construire supplémentaires sur ces secteurs, en lien avec le programme de la ZAC et accompagne donc leur renouvellement et leur densification.
Créer une vraie centralité autour de la place Léon Blum Orientations du PADD n° 15 et 31	La place Léon Blum et ses abords font l'objet de plusieurs prescriptions de nature à renforcer son rôle de centralité : requalification de l'espace public, développement de linéaires commerciaux, accueil de la gare du Grand Paris Express, lieu de convergences de liaison douce.	Les abords de la place Léon Blum sont situés en secteur U1-C-2, qui autorise un grand nombre de destinations et sous-destination, dont plusieurs favorables à l'émergence d'une centralité : artisanat et commerce de détail, restauration... (plan 4.1 et chapitre 2 du règlement écrit). En complément, et notamment pour assurer que les rez-de-chaussée des constructions accueilleront bien des activités favorables à l'émergence d'une centralité, des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale sont identifiés (plan 4.1 et chapitre 7 du règlement écrit). Pour rappel, les projets devront respecter les principes de l'OAP « espaces publics et mobilité ».

Renforcer la mixité fonctionnelle et sociale Orientations du PADD n° 14 et 18	Le chapitre « programmation » réaffirme la vocation mixte du secteur en imposant l'accueil de logements (dont des logements sociaux), commerces, bureaux, équipements.	Les zones U1 et U2 qui composent l'OAP permettent d'accueillir un très grand nombre de destination et sous-destinations. En cela, leur règlement accompagne l'objectif de mixité fonctionnelle (plan 4.1 et chapitre 2 du règlement écrit). Les projets devront également respecter les règles du Secteur de Mixité Sociale 1, qui impose 30% de logements sociaux pour les opérations de plus de 1 200 m² de SDP ou 15 logements (plan 4.2 et chapitre 7 du règlement écrit). Enfin, plusieurs emplacements pour logements sociaux sont repérés (plan 4.2).
Redynamiser l'offre commerciale Orientation du PADD n° et 31	Outre l'objectif de redynamisation de l'offre commerciale et la localisation de rez-de-chaussée actifs à proximité de la place Léon Blum, l'OAP prévoit également des principes en faveur d'une plus grande qualité d'usage des espaces publics qui doivent encourager la fréquentation des commerces à proximité (réaménagement, végétalisation, espaces piétons...).	L'avenue de Verdun, l'avenue Victor Cresson et la rue Aristide Briand bénéficient de linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale (plan 4.1 et chapitre 7 du règlement écrit). L'offre commerciale pourra aussi se développer en dehors de ces linéaires, en lien avec le règlement de zone U1 et U2 qui autorise notamment l'artisanat et commerce de détail ainsi que la restauration sans restriction (plan 4.1 et chapitre 2 du règlement écrit).
Renforcer l'offre d'équipements publics Orientation du PADD n° 16	Le chapitre « programmation » acte cet objectif, tout en laissant une grande souplesse concernant la nature des équipements à réaliser.	En zone U1 et U2, les équipements d'intérêt collectif sont largement autorisés (plan 4.1 et chapitre 2 du règlement écrit). Les linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale permettent l'installation d'équipements l'intérêt collectif dans les rez-de-chaussée concernés (plan 4.1 et chapitre 7 du règlement écrit). En zone U1-C-1 et U1-C-2, les opérations à destination de logements de plus de 80 logements ou 5 000 m² de surface de plancher doivent comporter au moins 5% de SDP autre que du logement. Cela peut être des équipements d'intérêt collectif (plan 4.1 et chapitre 7 du règlement écrit).
Requalifier les espaces publics Orientation du PADD n° 15	L'aménagement des espaces publics fait l'objet de prescriptions dans les chapitres « espace public et mobilité » et « paysage et environnement ». Il s'agit de garantir leur qualité fonctionnelle et paysagère, mais également de les utiliser comme support de renforcement de la trame verte.	Les projets devront respecter une part minimale de pleine terre comprise entre 10% et 30%, éventuellement complétée par un coefficient de biotope surfacique de 0,05 à 0,2 (plan 4.4 et chapitre 4 du règlement écrit). Pour rappel, les projets devront respecter les principes de l'OAP « espaces publics et mobilité ».

Colline Rodin (Meudon)

Contexte

- Superficie du secteur : 5.3 ha
- Localisation :
 - Secteur situé au Nord Est de Meudon, en limite avec les communes d'Issy-les-Moulineaux et Clamart.
- Évolutions urbaines
 - Un site au passé principalement industriel qui a gardé l'empreinte d'exploitations à ciel ouvert ou souterraines de craie (blanc de Meudon), de calcaire grossier et d'argile entre le milieu du 19e et le début du 20e siècle.
 - Un site a l'identité culturelle et artistique forte. Le Musée Rodin, ancienne Villa des Brillant, classé monument historique, est l'ancienne propriété du sculpteur Rodin, qui y a vécu les dernières années de sa vie.
 - Dans la seconde moitié du 20e siècle, le site connaît un épisode d'effondrement de carrière. Il est progressivement réinvesti par des artisans et des entreprises. Plusieurs projets de renouvellement urbain et de valorisation patrimoniale sont envisagés.
 - Les carrières Arnaudet ont été classées en 1986 au titre du Code de l'environnement, ce qui a une incidence essentielle sur la destination des friches, situées au-dessus, qui font l'objet d'un aménagement en espace naturel.
- Caractéristiques urbaines et paysagères
 - La colline constitue un sommet de coteaux au relief marqué, offrant des points de vue panoramiques sur la Seine en direction de Boulogne-Billancourt et Paris.
 - La topographie du site est anthropique, le profil actuel du site en « plateformes » n'est pas naturel et a été modelé par ces terrassements de remblais.
 - Le coteau boisé se prolonge d'Issy-les-Moulineaux jusqu'à Clamart.
 - Au pied de la colline, la fontaine de Goulette aux Moines indique la présence d'une ancienne source.
 - Le site est partiellement occupé par quelques activités artisanales et industrielles.
- Mobilités
 - Le site est relativement enclavé du fait de la forte déclivité et de présence des voies ferrées.
 - L'accès principal au site se réalise par la rue du Docteur Arnaudet pour la partie basse et par la rue Estienne d'Orves pour la partie haute au niveau du belvédère.
 - Les accès à des transports en commun lourds sont situés dans un rayon de 600 à 1km.
 - Gare de Meudon (ligne N).
 - Gare les Moulineaux et Meudon-sur-Seine (T2 et future ligne 12).
 - Gare d'Issy (RER C et future ligne 15).
 - Gare Meudon-Val-Fleury (Ligne C).
 - Le réseau de bus assure une desserte à proximité du site par les lignes 289 et 389.
- Protections
 - Protections patrimoniales : des règles de hauteur spécifiques ont été instaurées afin de préserver les vues sur la Seine depuis le belvédère du musée.
- Nuisances et contraintes :
 - De fortes contraintes physiques et patrimoniales pèsent sur le site et contraignent son aménagement : les carrières de craie et d'argile, la topographie accentuée, la présence du chemin de fer et du musée Rodin.
 - Servitude AC 2 liée au classement des carrières Arnaudet en 1986.
 - Secteur d'aléa fort d'exposition au retrait-gonflement des argiles.
 - Présence d'une ligne HTA, classe C.
 - Nuisances sonores limitées aux abords de la voie ferrée.
 - Exposition à l'effet d'ilot de chaleur urbain moyenne (1 à 3).
 - Secteur d'aléa fort et très fort de risque d'effondrement des carrières et risque de glissement de terrain.
 - Présence de sols pollués.



Caractéristiques du site de l'OAP « Colline Rodin » (état initial)

49

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
Valoriser le caractère patrimonial du site en préservant son identité Orientations du PADD n° 20 et 23	Le chapitre « morphologie urbaine » impose plusieurs prescriptions visant à garantir la bonne insertion des futures constructions vis-à-vis du bâti et du paysage existant : morphologie adaptée prenant en compte les contraintes du site, écriture architecturale particulière... La préservation et la valorisation d'éléments spécifiques sont également inscrites : entrée des carrières en lien avec le musée Rodin, arches SNCF, fontaine de la Goulette aux Moines, cheminée, puits..... Une distinction est faite entre le sud du périmètre qui a vocation à accueillir un espace de nature ouvert au public et le nord qui pourra faire l'objet d'un renouvellement urbain.	Le nord de l'OAP est classé en zone U2-D-1 à vocation mixte, avec des règles morphologiques définies en référence aux tissus urbains existants qui la composent ou qui en sont voisins, tout en permettant leur évolution (plan 4.1 et chapitre 3 du règlement écrit) Le sud de l'OAP est classé en zone Np à vocation de parc donc à la constructibilité limitée. Les aménagements autorisés s'inscrivent dans une logique de préservation et valorisation de l'identité du site (plan 4.1 et chapitres 2 et 3 du règlement écrit).
Reconquérir une friche urbaine Orientations du PADD n° 15 et 17	L'OAP précise la vocation du site en prévoyant une programmation mixte : logements/espaces verts. Elle localise également les opérations de renouvellement urbain, en dehors des secteurs les plus exposés au risque de mouvement de	Ces règles permettent également, et entre autres, d'accompagner le renouvellement et la reconquête du site.

	terrain (ceux-ci sont identifiés comme espace de nature)	
Préserver les vues panoramiques depuis le belvédère vers la vallée de la Seine et Paris Orientation du PADD n° 23	3 panoramas remarquables à préserver sont identifiés, ainsi qu'un cône de vue depuis le musée Rodin. Le chapitre morphologie urbaine garanti la prise en compte du paysage urbain existant en fixant notamment des principes de constructions adaptés à la topographie (plateformes, carrières...)	La majeure partie du périmètre est concernée par un secteur de hauteur contrainte qui garantit que les futures constructions n'obstrueront pas les vues existantes : max 80m NGF (plan 4.2 et chapitre 3 du règlement écrit).
Améliorer l'accessibilité du site en lien avec les tissus urbains environnants Orientation du PADD n° 11	L'OAP identifie des principes d'accès depuis l'extérieur du périmètre et des principes de cheminements internes.	1 emplacement réservé pour création de voie partagée est identifié aux abords et à l'intérieur du site et permettra d'en faciliter l'accès (plan 4.2). Pour rappel, les projets devront respecter les principes inscrits dans l'OAP « Mobilité et espaces publics ».
Renforcer la trame paysagère et écologique du site Orientations du PADD n° 2 et 6	Cet objectif est précisé dans le chapitre « paysage et environnement », avec notamment des principes de traitement paysager valorisant le patrimoine ou la limitation de l'artificialisation des sols. Le schéma identifie également un espace de nature à créer au sud du périmètre	Les aménagements devront prévoir un minimum de 30% à 60% de pleine terre (plan 4.4 et chapitre 4 du règlement écrit). Plusieurs espaces écologiques et/ou paysagers sont identifiés, notamment en bordure Ouest du site (plan 4.3 et chapitre 6 du règlement). 2 emplacements réservés (foncier non maîtrisé) sont identifiés pour créer un espace de nature. Pour rappel, les projets devront respecter les principes de l'OAP « continuités écologiques ».

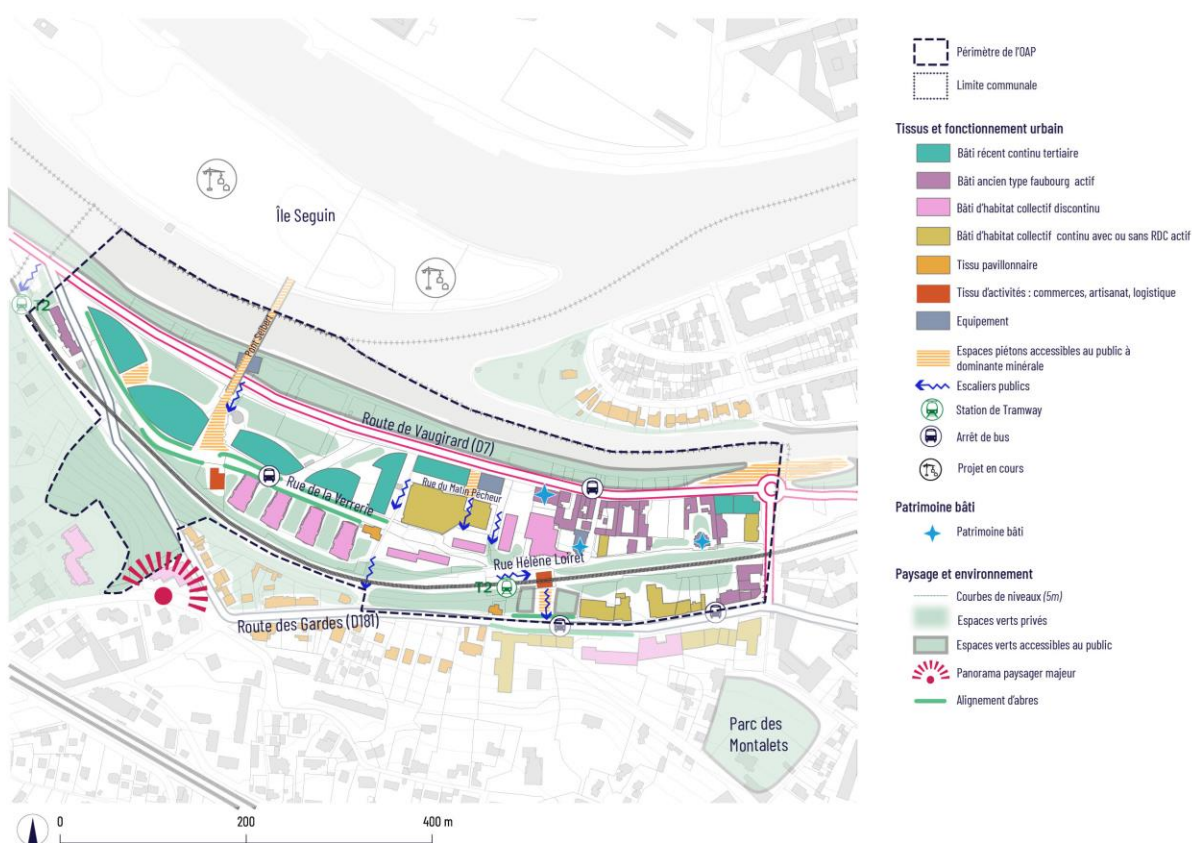
Meudon-sur-Seine (Meudon)

Contexte

- Superficie du secteur : 16,2 ha
- Localisation
 - Quartier des Berges de Seine constituant la façade Nord de la commune de Meudon, entre les berges de Sèvres et d'Issy-les-Moulineaux.
- Évolutions urbaines
 - Depuis le milieu du 18e siècle, le site a vu se développer les activités économiques avec l'implantation de la Verrerie Royale de Sèvres.
 - Au 19e siècle, des ateliers et industries se sont installés puis les usines Renault au début du 20e siècle qui a marqué l'histoire du quartier.
 - À la fin du 20e siècle après la fermeture des usines et des ateliers, le quartier connaît un fort renouvellement urbain.
 - La vocation d'activités perdure mais se tourne vers le tertiaire sur le site de Meudon campus principalement.
 - Le tissu d'habitation de faubourg mute vers de nouveaux programmes de logements collectifs.

- Une reconquête des berges est amorcée au début du 21e siècle (traitement paysager, nouveaux usages, apaisement de la circulation...)
- A proximité, le réaménagement de l'île Seguin insufflé une nouvelle dynamique au secteur.
- Caractéristiques urbaines et paysagères
 - Le quartier constitue une entrée de ville en interface avec Sèvres et Issy-les-Moulineaux.
 - Le quartier est marqué par la présence de la Seine et des coteaux sur un axe Est-ouest souligné par de grandes infrastructures qui le traversent : la route de Vaugirard et la ligne de tram T2.
 - La présence du végétal est notable sur les Berges et le bas des coteaux, notamment autour des infrastructures.
 - La mixité fonctionnelle et morphologique du quartier est caractérisée par des tissus bâtis composites.
 - Les belles demeures du 19e siècle sur le bas du coteau sont conservées.
- Mobilités
 - Les stations Meudon – sur –Seine et Brimborion desservies par le T2 constituent la desserte structurante.
 - Le projet de prolongement de la ligne 12 est inscrit au SDRIF-E et desservira Meudon Campus.
 - Des lignes de bus complètent la desserte dont le 389 avec l'arrivée prochaine du terminus de la ligne 42 depuis la place Marcel Sembat à Boulogne-Billancourt en passant par l'île Seguin
 - Des pistes cyclables ont été aménagées sur le long de la route de Vaugirard (D7).
 - Le Pont Seibert, récemment restructuré, permet de faire le lien avec l'autre rive de la Seine par l'île Seguin.
- Protections
 - Présence de servitudes liées aux monuments historiques.
- Nuisances et contraintes
 - Exposition au risque d'inondation : zones A, B et D du PPRi.
 - Exposition au risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières : zone d'aléa fort et très fort.
 - Exposition à l'aléa retrait-gonflement des argiles.
 - Exposition aux nuisances sonores, liées aux voies de circulation (D7) et au passage du Tram.
 - Exposition à l'effet d'îlot de chaleur urbain moyenne à forte.
 - Présence d'un secteur d'information sur les sols pollués : 3 sites pollués ou potentiellement pollués à moins de 500 m. 1 Secteur ayant subi des travaux de remise en l'état (RENAULT BAS MEUDON SSP000325201).

51



52

Caractéristiques du site de l'OAP « Meudon sur Seine » (état initial)

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

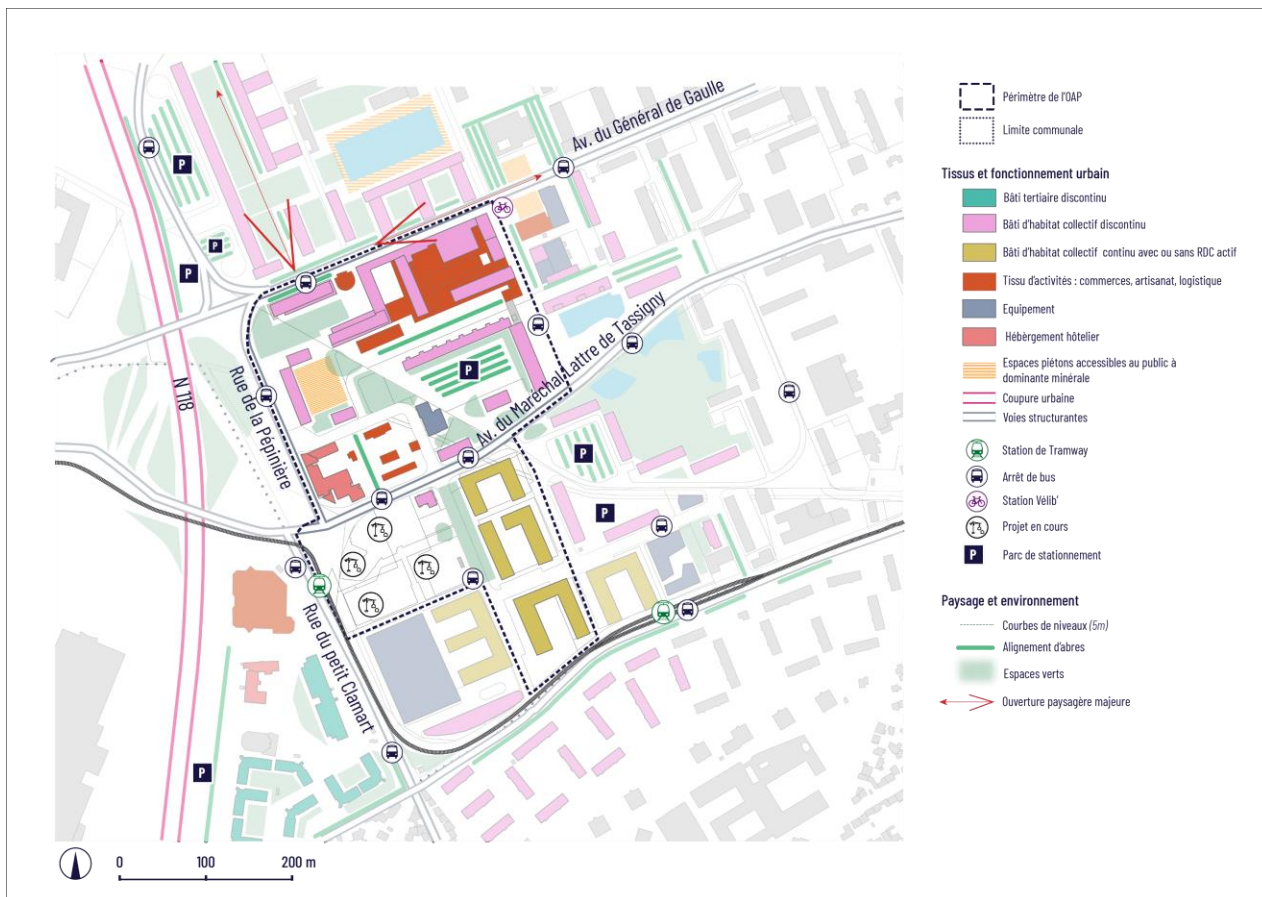
Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
Poursuivre les projets de renouvellement urbain Orientations du PADD n° 15	Outre le réaménagement des espaces publics, l'OAP fixe également des principes de constructions de logements, ainsi que de programmes mixtes. Plusieurs secteurs sont spécifiquement désignés sur le schéma.	Le périmètre de l'OAP est classé en zone U1-E, dont les règles morphologiques permettent l'évolution du tissu urbain (plan 4.1 et chapitre 4 du règlement écrit). 3 secteurs de plan masse sont identifiés et encadrent les futurs projets dans une logique de renouvellement urbain (plan 4.1 et cahier spécifique).
Améliorer l'appropriation des espaces publics et la mise en valeur des entrées de ville Orientation du PADD n° 15	Le principe d'amélioration de la qualité des espaces publics est inscrit dans l'OAP, en accompagnement du développement de nouveaux usages pour renforcer leur fréquentation par divers publics. L'OAP localise notamment une place à créer au sud de la route de Vaugirard.	Une servitude de localisation est inscrite à l'emplacement de la place à créer (plan 4.2 et chapitre 9 du règlement écrit).

Faciliter les déplacements piétons et cyclables Orientation du PADD n° 11	L'OAP prévoit l'amélioration des conditions de déplacement pour les modes actifs et localise plusieurs principes de cheminements piétons/cyclistes. Certains d'entre eux sont spécifiquement identifiés entre les tissus urbains du sud du secteur et les berges, en franchissement de la rue de Vaugirard.	Les projets devront respecter les règles du secteur S2 concernant les obligations en matière de stationnement automobile, qui fixe des normes permettant d'accompagner la tendance à la démotorisation des ménages et donc à favoriser le report modal vers le vélo (plan 4.5 et chapitre 8 du règlement écrit). Des emplacements réservés pour élargissement de voiries sont identifiés, notamment le long de la RD7 et au sein dans une logique Nord-Sud au sein de l'ilot de manière à renforcer sa perméabilité (plan 4.2). Cela permettra d'améliorer le confort des déplacements, particulièrement pour les modes actifs. Pour rappel, les projets devront respecter les principes inscrits dans l'OAP « espaces publics et mobilité », ainsi que ceux inscrits dans l'OAP « Berges de Seine ».
Faciliter les liens entre le tissu urbain et les berges Orientations du PADD n° 11 et n° 15	Les lieux d'animations repérés sur les bords de Seine s'inscrivent dans une logique de continuité fonctionnelle entre les berges et le tissu urbain.	
Favoriser l'animation du quartier par le développement d'activités économiques et commerciales Orientations du PADD n° 14 et 31	L'OAP précise que la place à créer sera bordée de commerces. Sur les bords de Seine, un principe de lieu d'animation en lien avec la présence de péniche est indiqué.	Des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale sont identifiés sur la place à créer et le long de la route de Vaugirard (plan 4.1 et chapitre 7 du règlement écrit). Les bords de Seines sont classés en secteur Ns dont le règlement autorise sous condition des sous-destinations permettant l'animation du site : restauration, équipements d'intérêt collectif... (plan 4.1 et chapitres 2 et 3 du règlement écrit).
Mettre en valeur le patrimoine bâti Orientations du PADD n° 24 et 25	Cet objectif est inscrit dans le chapitre « morphologie urbaine, auquel s'ajoute la localisation de percée visuelle à créer ou conforter depuis les coteaux notamment.	1 patrimoine bâti d'intérêt et 2 patrimoines bâtis remarquables sont repérés et protégés (plan 4.3 et chapitre 6 du règlement écrit). S'y ajoute un bâtiment classé au titre des monuments historiques (réglementation hors PLUi).
Renforcer la trame verte et les continuités écologiques Orientations du PADD n° 2 et 6	Le chapitre « paysage et environnement » impose la valorisation des principales composantes de la trame verte dans le secteur (coteaux, berges, espaces verts...). Un principe de développement de la trame verte et bleue est spécifiquement identifié le long du talus sur le schéma. Certains principes de cheminement sont doublés d'un principe de développement de la trame verte ou bleue.	Les projets devront présenter un minimum de 10% à 45% de pleine terre, le cas échéant complété par un coefficient de biotope surfacique minimum de 0,1 à 0,2 (plan 4.4 et chapitre 4 du règlement écrit). Des Espaces Ecologiques et/ou Paysagers Protégés (espaces végétalisés) sont identifiés, notamment en bordure Sud de l'OAP (plan 3.3 et chapitre 4 du règlement écrit). Les projets devront présenter un minimum d'1 arbre pour 100 m² d'espace libre (plan 4.1 et chapitre 4 du règlement écrit). Pour rappel, les projets devront respecter les principes de l'OAP « continuités écologiques ».

Pointe de Trivaux / Joli Mai (Meudon)

Contexte

- Superficie du secteur : 19,2 ha
- Localisation
 - Pointe sud du territoire de Meudon, dans le quartier de Meudon-la-Forêt, en limites de Clamart et Vélizy-Villacoublay.
- Évolutions urbaines
 - Jusqu'aux années 1950 la plaine de Villebon est dédiée aux cultures céréalières.
 - Dans les années 1960 un vaste plan de construction est lancé afin de répondre à la pénurie de logements, aménagé, entre autres par l'architecte Fernand Pouillon.
 - Le programme urbain de Meudon-la-Forêt, construit sous la forme de « grands ensembles » comprend des logements, des équipements majoritairement concentrés sur la pointe sud et un réseau de chaleur urbain.
 - À partir des années 2010, l'enjeu de requalification des équipements existants et l'arrivée du Tram 6 conduisent à la définition d'un projet d'écoquartier sur « la Pointe de Trivaux » à l'extrémité sud du territoire forestois.
 - Le programme de l'écoquartier a permis la construction de logements, d'hébergement et de nouveaux équipements, notamment sportifs, de petite enfance et culturels.
- Caractéristiques urbaines et paysagères
 - Le quartier de Meudon-la-Forêt est constitué d'un tissu bâti composé de grands ensembles collectifs avec espaces paysagers monumentaux composés de bassins, de mails plantés, de places. Les formes urbaines du quartier induisent une forte imperméabilité du sol. La trame viaire y est hiérarchisée mais certaines voiries restent dans le domaine privé des copropriétés.
 - Le centre commercial Joli-Mai constitue un espace de centralité pour le quartier, mais son aménagement au centre de la copropriété n'est pas structurellement ouvert sur le reste du quartier.
 - L'écoquartier de la Pointe de Trivaux est issu d'un projet de renouvellement urbain réfléchi en concertation depuis le début des années 2010. Il est organisé sous forme d'îlots desservis par un mail planté, en partie piéton. Sa construction commencée fin 2017, est en cours d'achèvement.
- Mobilités
 - Une desserte en transports collectifs structurante est assurée par la ligne de tram T6 sur l'avenue de Villacoublay et la rue du Petit-Clamart.
 - Une desserte par le réseau de bus est dense, avec 6 lignes (15, 179, 190, 289, 389, 390).
 - Une desserte par le réseau de pistes cyclables très limitée et des études sont en cours pour déterminer de nouveaux tracés cyclables, dont un franchissement de la N118.
 - Une problématique de gestion des voiries restées dans le domaine privé.
- Protections
 - La résidence du Parc a obtenu le label « Patrimoine du 20e siècle » en 2010.
- Nuisances et contraintes
 - Exposition à l'effet d'îlot de chaleur urbain forte.
 - Le quartier est soumis au risque modéré de retrait-gonflement des argiles.



Caractéristiques du site de l'OAP « Pointe de Trivaux » (état initial)

55

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
Valoriser l'entrée de ville Orientation du PADD n° 26	L'OAP identifie deux secteurs d'intervention spécifique pour améliorer le paysage d'entrée de ville, notamment par une intervention sur les espaces publics : Avenue du Maréchal De Lattre de Tassigny et Avenue du Général de Gaulle	Les constructions devront respecter les règles qualitatives inscrites au chapitre 5 du règlement écrit (« qualité urbaine, architecturale, énergétique et environnementale des constructions »). Un secteur de plan de masse est inscrit sur la partie Sud de l'OAP. Il précise les implantations et gabarit dans le secteur, de manière à garantir la qualité du paysage urbain (plan 4.1 et cahier spécifique).
Repenser une partie des espaces publics afin d'améliorer le cadre de vie Orientation du PADD n° 15	L'aménagement des espaces publics fait l'objet de prescriptions spécifiques dans le chapitre « espace public et mobilité ».	2 emplacements réservés pour élargissement de voirie sont identifiés sur le périmètre d'OAP. Ces opérations permettront de requalifier et améliorer la qualité des espaces publics concernés (plan 4.2). Pour rappel, les projets devront respecter les principes inscrits dans l'OAP « espaces publics et mobilité ».

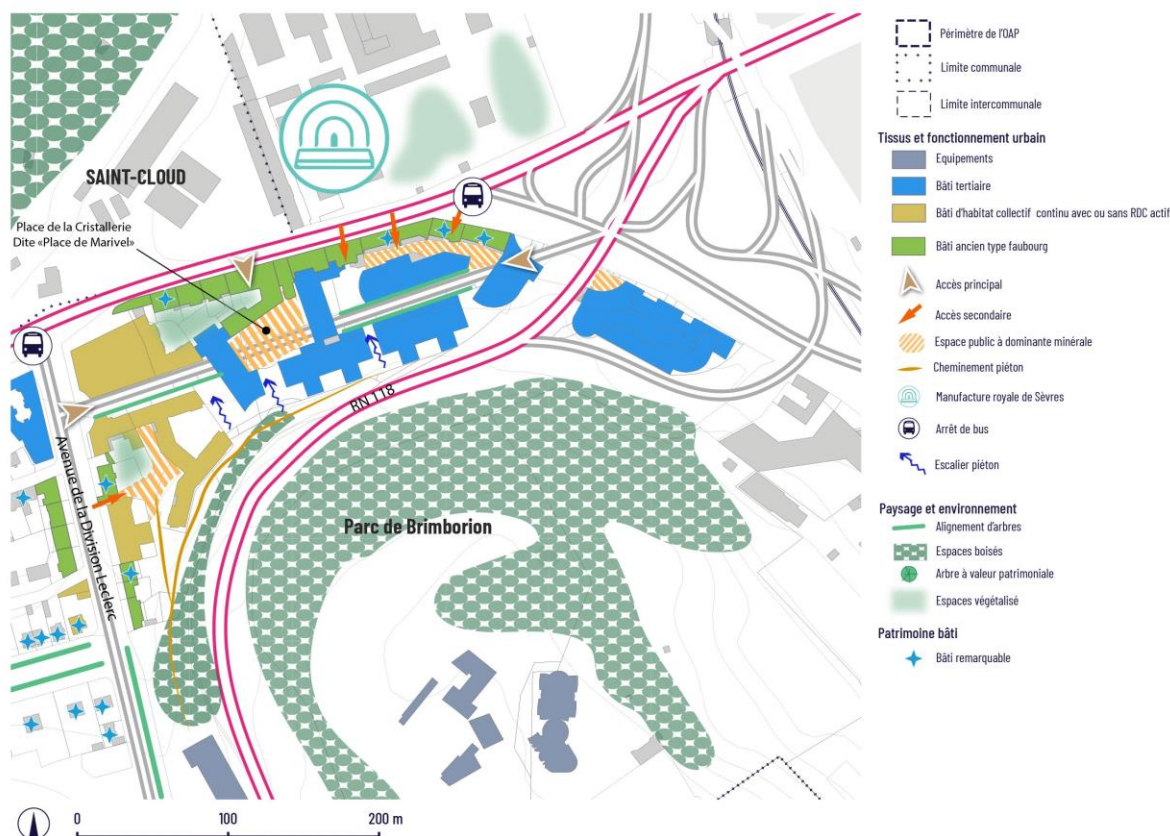
Conforter le centre commercial Joli Mai comme un espace de centralité pour le quartier Orientation du PADD n° 31	Le centre commercial est identifié comme une centralité commerciale à valoriser, notamment par la présence de rez-de-chaussée actifs et la reconfiguration des espaces publics pour les rendre plus agréables à fréquenter.	Plusieurs linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale sont identifiés sur le secteur (plan 4.1 et chapitre 7 du règlement écrit). La majorité est située sur le centre commercial Joli Mai, de manière à garantir sa vocation d'activités.
Améliorer les liaisons entre la Pointe de Trivaux et Joli-Mai Orientation du PADD n° 11	Des principes de porosités piétonnes et cyclables à créer sont localisés	Pour rappel, les projets devront respecter les principes inscrits dans l'OAP « espaces publics et mobilité ».
Résorber les problématiques de parking Orientation du PADD n° 12	L'OAP inscrit un objectif de gestion des problématiques de stationnement pour les véhicules particuliers et les livraisons, tout en laissant de la souplesse concernant les actions opérationnelles à mettre en œuvre.	Les projets devront respecter les règles des secteurs S2 et S3 concernant les obligations en matière de stationnement automobile, qui fixe des normes permettant d'accompagner la tendance à la démotorisation des ménages tout en limitant la présence potentielle d'automobiles sur l'espace public (plan 4.5 et chapitre 8 du règlement écrit). Pour rappel, les projets devront respecter les principes inscrits dans l'OAP « espaces publics et mobilité »,
Accompagner les projets permettant la désimperméabilisation des sols. Orientation du PADD n° 2, 4 et 6	Cet objectif est inscrit de façon générale dans le chapitre « paysage et environnement ». Il s'accompagne d'un objectif spécifique de désimperméabilisation de la place Simone Veil et, dans une moindre mesure, de principe de trame verte à conforter ou développer dont les axes sont localisés.	Les projets devront respecter un minimum de 10% à 35% de pleine terre, complété le cas échéant par un coefficient de biotope surfacique de 0,05 ou 0,2 (plan 4.4 et chapitre 4 du règlement écrit).

Cristallerie (Sèvres)

Contexte

- Superficie du secteur : 8,3 ha
- Localisation :
 - Le quartier de la Cristallerie est situé au Nord de la commune de Sèvres, entre la colline de Brimbordon et la Manufacture de Sèvres. Le site est limitrophe de la commune de Saint-Cloud et du Domaine National.
- Évolutions urbaines :
 - Le quartier de la Cristallerie s'est développé selon un mode faubourien, dans le courant du XIXe siècle, en lien avec les activités de la manufacture royale voisine.
 - Bien qu'il s'agisse d'un des quartiers historiques de Sèvres, la Cristallerie est également l'un des secteurs les plus récents : il a fait l'objet d'une restructuration profonde à la fin du XXe siècle, ayant toutefois préservé une partie du bâti faubourien le long de la RD910.
 - Le Nord-Est du secteur est concerné par un projet de réaménagement de l'échangeur de la Manufacture de Sèvres.
- Caractéristiques urbaines et paysagères :

- Le quartier est structuré par un front bâti quasi continu au Nord le long de la RD910. Seuls quelques porches discrets permettent d'accéder au cœur du quartier. Les rez-de-chaussée sont occupés par des commerces et activités de services.
- Le cœur du quartier s'articule autour de l'Avenue de la Cristallerie. Il accueille principalement des bureaux, ainsi que quelques commerces, notamment des commerces de bouche.
- Quelques espaces verts paysagers et alignements d'arbres sont présents, mais le caractère minéral domine, renforcé par la hauteur importante des bâtiments et le manque d'ouverture visuelle vers l'extérieur, notamment vers la colline de Brimborion et les berges de Seine.
- Le caractère minéral de l'espace public est lié à la présence de parkings en sous-sol.
- Mobilités
 - Le cœur du quartier est peu visible par rapport au reste de la ville : 2 accès principaux à l'Est et à l'Ouest ; 1 accès secondaire via la RD910 ; aucun lien fonctionnel avec la colline de Brimborion (rupture liée à la RN 118).
 - Bon accès en transport en commun (Tramway, bus, Métro 9 Pont de Sèvres à 500m).
 - Peu d'aménagements dédiés aux modes actifs, mais des déplacements relativement confortables du fait d'une circulation automobile limitée.
 - Proximité du parc Brimborion, site classé et espace relais en matière de biodiversité.
- Protections
 - Monument historique : 1 immeuble classé au 17 Grande rue et OAP située dans le périmètre de protection du Domaine nationale de Saint-Cloud, de l'Ancienne manufacture Royale et du 11 Place de la Libération.
- Nuisances et contraintes
 - Risque naturel : risque effondrement de terrain (anciennes carrières); exposition forte à l'aléa retrait-gonflement des argiles; risque inondation par remontée de nappe sur la partie Nord.
 - Risque technologique : plusieurs sites Basias à proximité de la grande rue.
 - Nuisances sonores liées à la proximité de la RN118.
 - Indice de vulnérabilité à l'effet d'îlot de chaleur urbain forte (indice 4).



58

Caractéristiques du site de l'OAP « Cristallerie » (état initial)

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
Développer une nouvelle forme de mixité fonctionnelle en renforçant la fonction résidentielle Orientation du PADD n° 14	La vocation de quartier mixte est réaffirmée dans le chapitre « programmation », avec notamment l'objectif de renforcer la fonction résidentielle par la transformation de bureaux en logements. L'objectif de renforcer la dynamique culturelle est également affiché.	Le site est situé en zone U1-RD, qui autorise et encourage un grand nombre de fonctions urbaines. Un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale est identifié le long de la RD910/Grande rue (plan 4.1 et chapitre 7 du règlement écrit). Afin de favoriser la transformation de bureaux en logements le règlement exclut ce type d'opération des dispositions applicables dans les secteurs de taille minimale de logements : chapitre 7 du règlement écrit.
Améliorer les conditions d'accès et	L'OAP précise la localisation des accès sur lesquels intervenir en priorité pour améliorer	Des voies, sentes ou chemins à préserver sont identifiés au sein

renforcer les liens avec les quartiers/secteurs voisins : parc de Brimborion, Cité de la Céramique, Berges de Seine... Orientation du PADD n° 11	leur visibilité. Elle précise en complément les actions à entreprendre : traitement de l'espace public et traitement architectural particulier. L'OAP fixe également l'objectif de renforcer les transversalités Nord-Sud, en identifiant notamment les continuités paysagères à valoriser. Le périmètre de l'OAP inclut une grande partie de l'échangeur du pont de Sèvres, avec l'objectif d'accompagner son réaménagement.	du périmètre en en lien avec les quartiers voisins (plan 4.2 et chapitre 9 du règlement écrit). Pour rappel, les projets devront respecter les principes inscrits dans l'OAP « espaces publics et mobilité »
Renforcer de la qualité des espaces publics et les conditions de circulation pour les modes actifs Orientations du PADD n° 11 et 15	Le chapitre « espace public et mobilité » fixe plusieurs principes en faveur d'un réaménagement qualitatif des espaces publics, avec notamment une place plus importante à prévoir pour les piétons et autres modes actifs. La place de la Cristallerie, la RD910, ainsi que la rue Troyon sont spécifiquement identifiées pour faire l'objet d'une intervention prioritaire. Sur le RD910, ce principe se double d'une sécurisation des traversées modes actifs. En parallèle, l'objectif d'amélioration de la visibilité des points d'accès doit participer au renforcement du confort des modes actifs.	Un emplacement réservé pour aménagement d'un espace public est inscrit sur la place de la Cristallerie (plan 4.2). Pour rappel, les projets devront respecter les principes inscrits dans l'OAP « espaces publics et mobilité »
Renforcer la végétalisation et travailler à l'embellissement général du quartier Orientation du PADD n° 6	Les objectifs de valorisation des cheminements paysagers et de renforcement de la présence du végétal sont précisés dans les chapitres « paysage et environnement » et « espace public et mobilité », maintien du couvert arboré de la colline de Brimborion, renforcement général de la végétalisation des espaces publics...) La mise en valeur de la Cité de la Céramique est également inscrite comme un objectif spécifique.	Les projets devront respecter un minimum de 10% de pleine terre et un coefficient de biotope surfacique supérieur ou égal à 0,2 (plan 4.4 et chapitre 4 du règlement écrit). Les projets devront présenter un minimum d'1 arbre pour 100 m² d'espace libre (plan 4.1 et chapitre 4 du règlement écrit). Pour rappel, les projets devront respecter les principes de l'OAP « continuités écologiques ».
Limiter l'exposition aux nuisances de la RN118 Orientation du PADD n° 9	Si le renforcement de l'offre de logement est un objectif fixé par l'OAP, il s'accompagne également d'une obligation de prendre en compte les nuisances sonores avant d'opérer.	

Centre-ville de Sèvres (Sèvres)

Contexte

- Superficie du secteur : 7,1 ha
- Localisation :
 - Le secteur correspond au cœur historique de la commune de Sèvres, situé dans le fond de vallée, le long de la Voie Royale reliant Paris et Versailles, organisé autour de l'église Saint-Romain (classée Monument Historique).
- Évolutions urbaines :

- Secteur à l'origine composé d'îlots anciens du XIXe siècle, traversé par des voies étroites qui abritaient de petites manufactures, des commerces et des relais destinés aux voyageurs.
- Dans les années 60 : rénovation urbaine lourde pour résorber les problématiques d'insalubrité et faciliter la circulation automobile, avec l'agrandissement de la Grand Rue et le percement de l'Avenue de l'Europe.
- Depuis les années 90 : plusieurs opérations de rénovation urbaine ont eu lieu le long de la rue de Ville-d'Avray et de la rue des Caves du Roi, développant des immeubles d'habitation de typologie plus ou moins hauts (jusqu'à R+10), mais s'inscrivant à l'alignement dans la continuité des tissus historiques.
- Ce secteur fait depuis 2015 l'objet de réflexions en concertation avec les habitants pour un projet de rénovation globale du « Cœur de Sèvres ». Février 2024 marque une étape importante avec le traité de concession pour cette opération d'aménagement pour un cœur de Sèvres plus vert, plus apaisé et plus convivial.

- Caractéristiques urbaines et paysagères :

- Tissu urbain dense :
 - Ilot central marqué par l'urbanisme de dalle, composé de barres et de plots d'habitat collectif ou de locaux administratifs relativement hauts.
 - Au nord du périmètre : front urbain de type faubourien établi en bas de coteau.
 - À l'Est : patrimoine historique lié à l'église Saint-Romain et station-service
 - Nombreux commerces en rez-de-chaussée.
- Ambiance urbaine à dominante minérale et routière, malgré plusieurs alignements et squares.
- Peu d'ouverture vers les coteaux.

- Mobilités :

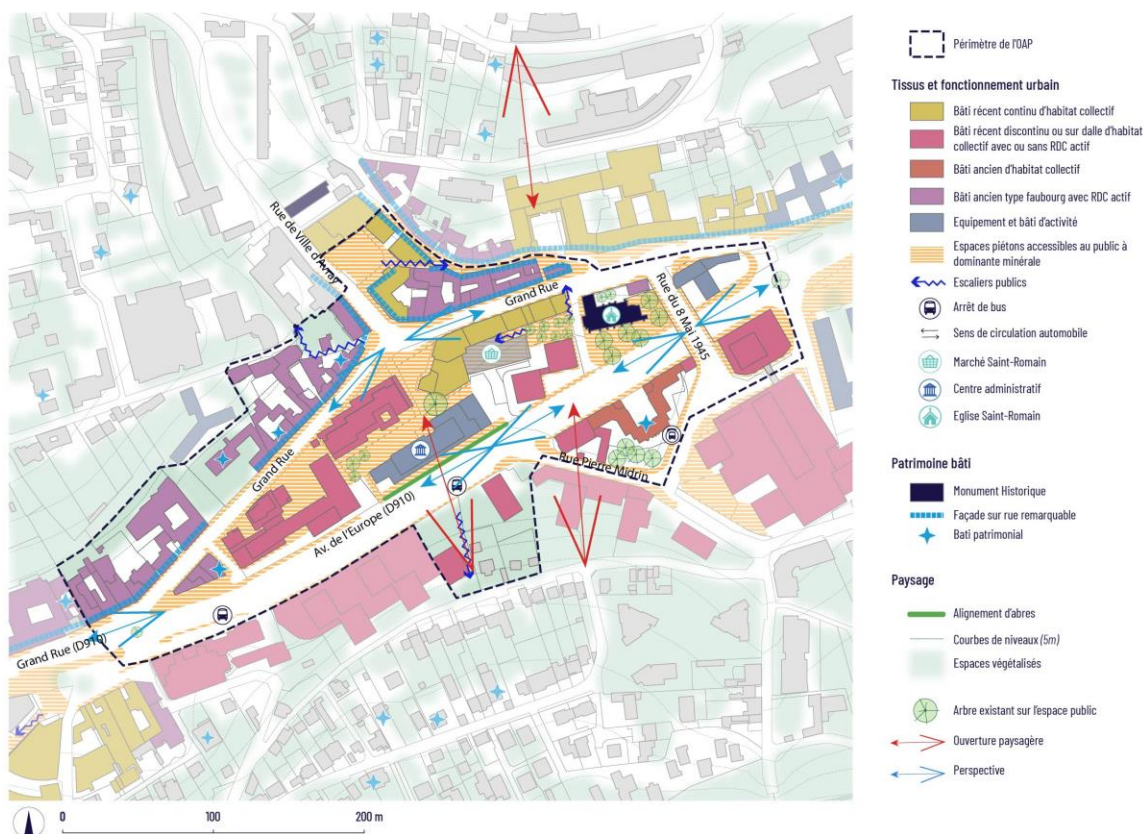
- Accessibilité en transport en commun moyenne : 3 lignes de bus.
- Accessibilité automobile : bonne accessibilité automobile avec la proximité de plusieurs parkings en ouvrage pour se stationner
- Aménagements cyclables limités.
- Circulation piétonne sur trottoirs de qualité inégale, très apaisée au cœur de l'îlot central mais peu accessible – manque de liens entre les deux coteaux

- Protections

- Patrimoine : Eglise Saint-Romain classée Monument Historique et OAP située dans le périmètre de protection du Domaine national de Saint-Cloud, de l'Ancienne manufacture Royale, de la Maison Gravant et de l'ancien Hôtel de Montespan.

- Nuisances et contraintes

- Risque naturel : exposition forte à l'aléa retrait-gonflement des argiles, risque effondrement de terrain sur la frange nord (anciennes carrières).
- Risque technologique : 2 sites Basias.
- Nuisances sonores liées à la proximité des RD407 et RD910.
- Indice de vulnérabilité à l'effet d'îlot de chaleur urbain forte (indice 4).



Caractéristiques du site de l'OAP « Centre-ville de Sèvres » (état initial)

61

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
Améliorer la qualité des espaces publics et le paysage urbain du secteur Orientations du PADD n° 15 et 23	Les chapitres « espace public et mobilité » et « paysage et environnement » apporte des précisions sur les modalités de mise en œuvre de cet objectif : requalification des principaux axes de circulation, réaménagement des espaces ouverts au public, réorganisation des espaces de stationnement, suppression du Pont du 8 mai 1945, percées visuelles à maintenir ou créer, préservation ou renforcement de la présence du végétal, aménagement de type « boulevard urbain » sur la RD910... Le chapitre « morphologie urbaine » apporte également des compléments sur ce sujet, notamment à travers l'insertion architecturale et paysagère des constructions et la valorisation des façades historiques.	Les espaces ouverts au public font l'objet d'un emplacement réservé pour aménagement d'espace public (plan 4.2). Les bâtiments historiques situés au nord de la Grande rue sont repérés et protégés comme ensemble urbain d'intérêts. 4 bâtiments sont repérés et protégés comme patrimoine bâti remarquable et 4 comme patrimoine bâti d'intérêt (plan 4.3 et chapitre 6 du règlement écrit).

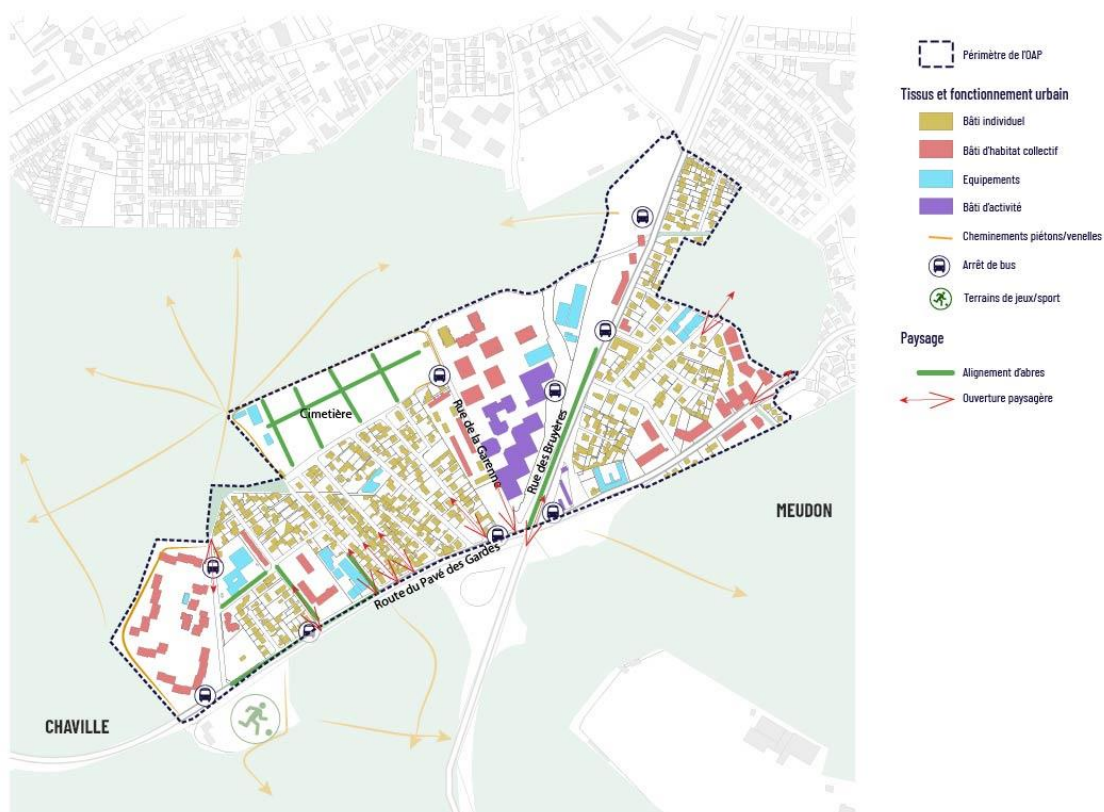
	Le schéma qui accompagne l'OAP permet de préciser les espaces d'intervention prioritaires.	
Valoriser l'église Saint-Romain et ses abords Orientation du PADD n° 24	La mise en valeur de l'église et de ses abords est inscrite au chapitre « morphologie urbaine » en complément des actions d'amélioration de la qualité des espaces publics.	L'église Saint-Romain est classée au titre des Monuments Historiques (réglementation hors PLUi).
Améliorer l'attractivité du marché Saint-Romain Orientation du PADD n° 31	L'OAP prévoit le déplacement du marché, avec notamment un objectif de meilleure insertion dans le tissu urbain existant (lui donnant une meilleure visibilité, donc favorisant sa fréquentation). Cela s'accompagne d'un objectif de renforcement de la mixité fonctionnelle du secteur et de renforcement de la vocation commerciale du marché.	L'OAP est située en secteur U1-F-1, qui autorise, voire encourage une grande mixité de destinations/sous-destinations. Des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale sont identifiés le long de la grande rue, de la rue de Ville-d'Avray et de la rue Pierre Midrin (plan 4.1 et chapitre 7 du règlement écrit). Ces deux dispositions sont de nature à conforter, voire renforcer l'attractivité commerciale du quartier, dont une partie bénéficiera au marché Saint-Romain.
Renforcer la perméabilité piétonne des ilots Orientation du PADD n° 11	Des principes de cheminement sont identifiés, dans une logique principalement Nord-Sud, mais également Est-Ouest. Ils se prolongent vers les coteaux permettant de renforcer le caractère traversant du quartier. En complément, des principes de traversées piétonnes sécurisées sont identifiés le long de la RD910.	Les espaces ouverts au public au sein de l'ilot font l'objet d'un emplacement réservé pour aménagement d'espace public qui permettra notamment d'améliorer la qualité des cheminements piétons (plan 4.2). Pour rappel, les projets devront respecter les principes de l'OAP « espaces publics et mobilité ».
Préserver et mieux signaler les escaliers et venelles des coteaux Orientation du PADD n° 11	Les objectifs d'amélioration de la qualité des espaces publics et de renforcement de la perméabilité piétonne du secteur (en particulier depuis et vers les coteaux) s'inscrivent dans une logique de renforcement de la lisibilité des sentes, venelles et escaliers des coteaux.	Des voies, sentes ou chemins à préserver sont identifiés au sein du périmètre en lien avec les quartiers voisins (plan 4.2 et chapitre 9 du règlement écrit).
Renforcer la couverture végétale du secteur Orientations du PADD n° 2 et 6	L'OAP fixe plusieurs principes en faveur du renforcement de la végétalisation : prise en compte des arbres de hautes tiges, principe d'alignements d'arbres dans le cadre du projet de réaménagement de la D910, végétalisation des espaces publics et des cœurs d'ilots privés, aménagement d'ilots de fraîcheur...	Des alignements d'arbres et des espaces végétalisés sont identifiés sur le secteur et ses abords (plan 4.3 et chapitre 4 du règlement écrit). Les projets devront présenter un minimum d'1 arbre pour 100 m² d'espace libre (plan 4.1 et chapitre 4 du règlement écrit).
Préserver et valoriser les points de vue paysagers Orientations du PADD n° 1 et 23	Plusieurs points de vue vers l'ilot central sont identifiés et devront être préservés ou créés.	

Quartier des Bruyères (Sèvres)

Contexte

- Superficie du secteur : 40,3 ha
- Localisation :
 - Le site est localisé au Sud de la commune de Sèvres, en limite de Chaville à l'Ouest et Meudon à l'Est
- Évolutions urbaines :
 - Ce quartier s'est développé au sein d'une clairière déjà existante au début du XIXe siècle.
 - Il s'est peu à peu polarisé entre des secteurs à dominante résidentielle et un secteur à dominante économique (industrie/artisanat)
- Caractéristiques urbaines et paysagères :
 - Zone d'activités économiques au centre du secteur. Une des seules dans les environs à accueillir de façon aussi importante des activités artisanales traditionnelles et de petite industrie.
 - Aux alentours et au contact direct de la zone d'activités : tissus pavillonnaires, complétés à l'Ouest et au Nord par quartiers d'habitat collectif.
 - Espaces publics peu qualitatifs, malgré la présence de quelques parcs publics.
 - Végétation présente avant tout sur espace public, avec des variations de densité importante.
 - Proximité de la forêt
 - Perspectives visuelles intéressantes depuis la route du Pavés des Gardes
- Mobilités :
 - Desserte en transport en commun médiocre (1 bus et 1 navette)
 - Accessibilité routière de qualité, grâce à l'échangeur RD181/RN118
 - Quelques sentes, mais dans l'ensemble, peu d'aménagements dédiés aux modes actifs
- Nuisances et contraintes :
 - Risques naturels : exposition moyenne à l'aléa retrait-gonflement des argiles.
 - Risque technologique : 4 sites BASIAS, 1 ICPE soumise à autorisation à proximité (déchetterie de Meudon)
 - Nuisances sonores supérieures à 65DB : à proximité de la RN118 et de la route du Pavé des Gardes
 - Indice de vulnérabilité à l'effet d'îlot de chaleur urbain : 2 à 4 (faible à fort).

63



Caractéristiques du site de l'OAP « Quartier des Bruyères » (état initial)

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
Renforcer les liens avec la forêt Domaniale de Meudon (îlot de fraîcheur) Orientations du PADD n° 6, et 20	L'OAP identifie un principe de liaison modes actifs en direction du centre-ville de Sèvres, passant par la partie Nord de la forêt de Meudon. 2 secteurs de lisières sont spécifiquement identifiés pour être protégés. Des liens visuels doivent également être développés par des principes de percées visuelles depuis la rue Marcellin Berthelot vers la forêt à travers le cimetière.	La forêt de Meudon est protégée par un classement en zone N et l'identification d'Espaces Boisés Classés (plans 4.1 et 4.3 et chapitres 2 et 3 du règlement écrit). Des lisières forestières sont identifiées le long des espaces boisés de l'Est (plan 4.3 et chapitre 4 du règlement écrit).

Développer des espaces végétalisés publics sur le secteur d'étude et prendre en compte la gestion des eaux pluviales Orientations du PADD n° 2, 6, 8, 9	Le chapitre « espace public et mobilité » expose les principes à mettre en œuvre en matière de végétalisation, notamment des espaces publics. 2 espaces verts existants sont localisés, avec l'objectif de les préserver.	Les projets devront respecter un minimum de 10% à 55% de pleine terre, le cas échéant complété par un coefficient de biotope surfacique de 0,05 ou 0,2 (plan 4.4 et chapitre 4 du règlement écrit) Ils devront aussi respecter l'ensemble des règles relatives à la gestion des eaux pluviales (chapitre 9 du règlement). Des alignements d'arbres sont repérés et protégés sur la partie Ouest du périmètre (plan 4.3 et chapitre 4 du règlement écrit). Pour rappel, les projets devront respecter les principes de l'OAP « espaces publics et mobilité » et dans l'OAP « continuités écologiques ».
Maintenir et valoriser les percées visuelles Orientations du PADD n° 1 et 20	Des principes de percées visuelles sont identifiés depuis la route du pavé des Gardes vers l'intérieur du quartier des Bruyères ; depuis la rue des Bruyères vers le nord ; ainsi que depuis la rue Marcellin Berthelot vers le nord à travers le cimetière.	Des marges de recul sont identifiées sur plusieurs rues perpendiculaires à la route du pavé des gardes, ainsi que le long de la rue des Bruyères (plan 4.2 et chapitre 3 du règlement écrit). Elles permettent de s'assurer que les futures constructions n'obstruent pas les perspectives existantes.
Développer les transports en commun (fréquence et nombre) et sécuriser les accès aux modes doux Orientations du PADD n° 10 et 11	Des principes de liaisons modes actifs à créer ou valoriser sont identifiés, notamment vers la forêt. Outre un objectif de qualité, un objectif de sécurisation est également inscrit. L'aménagement d'un quai bus le long de la RN118 est évoqué (sous réserve de faisabilité technique notamment).	Des emplacements réservés pour aménagement d'espace public et élargissement de voirie sont identifiés route de Gaillardon, rue de la Garenne et route des Postillons, de manière notamment à améliorer la qualité des modes actifs et potentiellement améliorer les conditions de circulations des bus (plan 4.2).
Développer un quartier vertueux du point de vue énergétique Orientations du PADD n° 3 et 5	Le chapitre « eco-construction et éco-aménagement » fixe notamment un principe de recours aux énergies renouvelables. Le respect d'une conception selon un principe bio-climatique doit également participer à améliorer les performances énergétiques générales du quartier.	Les constructions existantes de R+3 ou plus pourront bénéficier de la règle de hauteur complémentaire (chapitre 5 du règlement écrit). Pour rappel, les projets devront respecter les principes inscrits dans l'OAP « Energies ».

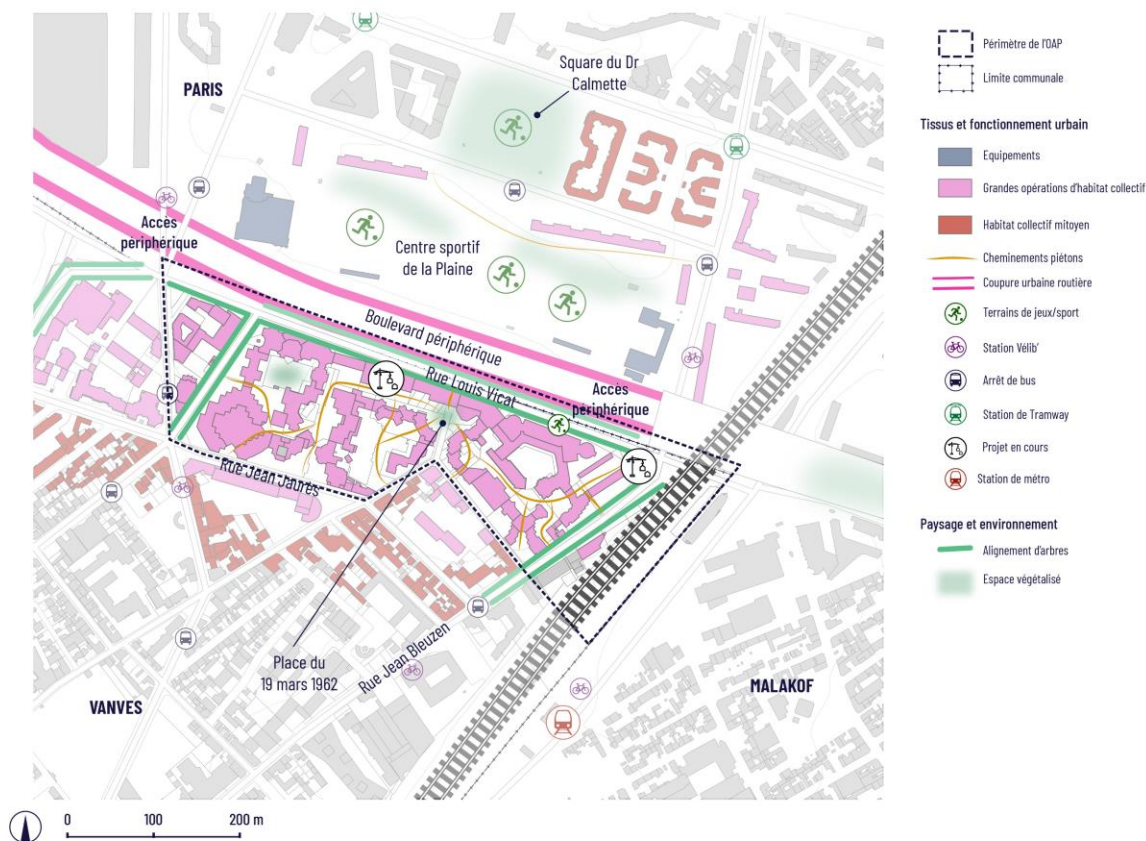
Maintenir et améliorer la qualité sonore et atmosphérique Orientation du PADD n° 9	Cet objectif trouve une réponse à la fois dans les prescriptions en faveur de l'apaisement de la circulation automobile et du renforcement des modes actifs, mais également dans les orientations favorisant la végétalisation du quartier et participant donc à la création de puits de carbone.	En matière de stationnement, le règlement du secteur du secteur S3 impose des normes minimums de stationnement qui prennent en compte et accompagne la tendance à démotorisation des ménages et favorise donc le report modal vers les modes actifs ou les transports en commun, donc l'amélioration globale de la qualité sonore et atmosphérique du territoire (plan 4.5 et chapitre 8 du règlement écrit). L'ensemble des dispositions inscrites au chapitre 4 du règlement écrit participent à la végétalisation du territoire, donc également à l'amélioration de sa qualité atmosphérique.
Développer la Zone d'Activités Orientations du PADD n° 31 et 36	La zone d'activités des Postillons est spécifiquement identifiée dans l'OAP, avec l'objectif de conforter sa vocation économique et d'accompagner son développement général.	La zone d'activités des Postillons est inscrite en secteur U5-A-b, dont la vocation est d'accueillir des activités économiques, notamment artisanales et industrielles (plan 4.1 et chapitre 2 du règlement écrit).
Répondre aux besoins des salariés et des habitants actuels ou à venir : réorganisation de l'offre commerciale, services, équipements (santé, petite enfance, culture), programmes économiques en mixité des programmes résidentiels... Orientation du PADD n° 36	L'OAP inscrit un objectif de renforcement de la vocation commerciale du quartier ainsi qu'une animation commerciale par des RDC actifs route du Pavé des Gardes. Elle identifie également un secteur à l'angle de la route du Pavé des Gardes et de la rue des Bruyères pour accueillir un équipement d'intérêt collectif, dont la nature doit être précisée.	Le périmètre de l'OAP est situé en zone U2, U3, U4 et U5. À l'exception de la zone U5 dédiée aux activités économiques, ces zones permettent le développement d'une forme de mixité fonctionnelle adaptée en fonction de la vocation de chaque zone (plan 4.1 et chapitre 2 du règlement écrit) À cela s'ajoute un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale le long de la route du Pavé des Gardes (plan 4.1 et chapitre 7 du règlement écrit). Enfin, un emplacement réservé est identifié pour l'agrandissement d'un équipement public (plan 4.2).

Porte Brancion (Vanves)

Contexte

- Superficie du secteur : 10,7 ha
- Localisation :
 - Le quartier de la Porte Brancion se situe à l'extrémité est du territoire de Vanves. Il est limitrophe de Paris au nord et de Malakoff à l'est (Grand Paris Sud Avenir).
- Évolutions urbaines
 - Quartier historique d'habitat pavillonnaire, progressivement remplacé par de grandes opérations d'habitat collectif, en grande partie construit sur dalle.
 - Plusieurs projets engagés récemment à proximité : couverture du boulevard périphérique, Grand Projet de Rénovation Urbaine de la Porte de Vanves, coulée verte...
 - Fin 2024 : Livraison d'une résidence étudiante à l'angle de la rue Jean Bleuzen et de la rue Louis Vicat (dans le cadre de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris »).
 - Fin 2024 : Rénovation, restructuration et extension d'un ensemble immobilier des années 1980 le long de la rue Louis Vicat.
- Caractéristiques urbaines et paysagères
 - Grand ensemble d'habitat collectif, construit sur dalle (jusqu'à R+13/14) : espace très minéral, malgré la présence de quelques aménagements paysagers.
 - Au nord, face au périphérique : façade bâtie continue de bureaux, de logements, de parkings et d'hôtels de qualité inégale : un seul accès depuis la rue Louis Vicat vers le cœur de quartier, par la rue Sadi Carnot.
 - Double alignement d'arbres rue Louis Vicat (dont un seul sur le territoire de Vanves).
- Mobilités
 - Accès direct au périphérique via (Porte Brancion ou Porte de Vanves).
 - 5 lignes de bus.
 - Proximité relative du Métro 13 (Station Malakoff - Plateau de Vanves à 400m).
 - Cheminements piétons assez denses au sein des résidences.
 - Pas d'aménagements cyclables particuliers.
- Nuisances et contraintes
 - Risques technologiques : 5 sites Basias sur le périmètre.
 - Risques naturels : zone de carrière à l'Ouest du site
 - Nuisances sonores supérieures à 65DB le long du boulevard périphérique et à proximité des voies ferrées.
 - Indice de vulnérabilité à l'effet d'îlot de chaleur urbain : 4 à 5 (fort à très fort).

67



68

Caractéristiques du site de l'OAP « Porte Brancion » (état initial)

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
Renforcer la place du végétal dans les espaces publics/ouverts au public Orientations du PADD n° 2 et 6	L'OAP fixe des principes d'aménagement paysager qui participeront à préserver et renforcer la végétalisation du secteur. Des espaces publics à végétaliser sont identifiés sur le schéma.	Les projets devront respecter un minimum de 10% à 35% de pleine terre, complété le cas échéant par un coefficient de biotope surfacique de 0,05 à 0,2. En complément, 2 secteurs spécifiques imposent des obligations de pleine terre de 35% et 90%. Ils sont situés sur des espaces publics ou ouverts au public (plan 4.4 et chapitre 4 du règlement écrit).
Améliorer la qualité des espaces publics et le paysage urbain du secteur. Orientations du PADD n° 15 et 23	Des principes de cheminements modes actifs qualitatifs sont inscrits dans l'OAP.	Les projets devront également respecter les règles qualitatives inscrites au chapitre 5 du règlement écrit (« qualité urbaine, architecturale, énergétique et

Réduire la vulnérabilité à l'effet d'îlot de chaleur urbain Orientation du PADD n° 8	Cet objectif trouve une réponse notamment dans les orientations en faveur d'une plus grande végétalisation du secteur, ainsi que dans le chapitre « éco-construction et éco-aménagement » (notamment le principe de recourir aux surfaces éco-aménagées).	environnementale des constructions »). Les projets devront présenter un minimum d'1 arbre pour 100 m ² d'espace libre en zone U1 et d'1 arbre pour 50 m ² d'espace libre en zone U4 (plan 4.1 et chapitre 4 du règlement écrit). Pour rappel, les projets devront respecter les principes de l'OAP « espaces publics et mobilité ».
Permettre une couture urbaine entre Vanves et Paris Orientation du PADD n° 26 et 27	Des actions spécifiques sont inscrites pour le réaménagement de la rue Louis Vicat (qui marque la limite avec Paris) : requalification paysagère, pistes cyclables, renforcement des commerces... Un principe de renforcement de la mixité fonctionnelle du secteur est également retenu en accompagnement, avec une résidence étudiante à créer ou le renforcement d'une polarité commerciale.	Cette orientation s'inscrit en cohérence avec l'OAP du PLU bioclimatique de Paris sur le secteur Bartholomé-Brancion.

Clos Montholon (Vanves)

Contexte

- Superficie du secteur : 0,8 ha
- Localisation :
 - Le quartier du Clos-Montholon se situe à l'extrémité sud-ouest de la commune de Vanves. Il est limitrophe d'Issy-les-Moulineaux (GPSO) et de Clamart (Vallée Sud – Grand Paris). Le secteur concerné par l'OAP correspond à la pointe sud de l'îlot.
 - Il s'agit d'un secteur de gare destiné à être densifié dans le cadre de la nouvelle gare du Grand Paris Express- ligne 15- Vanves-Fort d'Issy-Clamart.
- Évolutions urbaines (quartier du clos Montholon) :
 - Jusqu'à la fin des années 2010 : quartier de petites maisons individuelles, disposant de jardins largement arborés.
 - Récemment : plusieurs opérations immobilières d'habitat collectif engagées sans réelle coordination sur la moitié est du quartier, transformant considérablement sa physionomie : forte densification, disparition des cœurs d'îlots végétalisés... Réalisées, ces opérations constituent aujourd'hui des sortes d'enclaves au sein du tissu urbain.
 - Mutation rapide du tissu urbain et forte pression foncière en grande partie liée à la proximité d'une future gare de la ligne 15 du Grand Paris Express, dont l'un des accès sera situé à l'angle de la rue du Clos Montholon et de l'Avenue du Général de Gaulle.
- Mobilités :
 - 3 lignes de bus, et une gare de la ligne N du Transilien.
 - Mobilités piétonnes sur les trottoirs, le long des voies qui bordent l'îlot, sans caractère traversant.
 - Pas d'aménagements cyclables particuliers.
- Caractéristiques urbaines et paysagères :
 - Tissu urbain mixte, principalement composé de maisons individuelles (souvent meulières).
 - 2 bâtiments se distinguent : à la pointe sud, un immeuble d'habitat collectif de 5 étages, en brique, type « faubourg » ; rue du Clos-Montholon, en bordure est du périmètre de l'OAP : un bâtiment à vocation d'activité.

- Présence d'un cœur d'îlot où s'entremêlent espaces arborés, potagers, jardins d'agrément et petites annexes.
- Sur l'Avenue du Général de Gaulle : front bâti précédé de jardins individuels et d'un double alignement d'arbres taillé en rideaux.
- Aux abords du secteur : plusieurs éléments de patrimoine.
- Secteur concerné actuellement par un périmètre de maîtrise foncière de l'EPFIF.
- Nuisances et contraintes
 - Risques technologiques : 2 sites BASIAS à proximité du périmètre.
 - Nuisances sonores sur la quasi-totalité du périmètre lié à la présence des voies ferrées et au trafic routier.
 - Indice de vulnérabilité à l'effet d'îlot de chaleur urbain : 4 (fort).



Caractéristiques du site de l'OAP « Clos Montholon » (état initial)

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
Marquer l'entrée de ville et valoriser les abords immédiats de la gare du Grand Paris Express Orientations du PADD n° 10 et 11	Un des accès à la gare du Grand Paris Express- ligne 15 située à Clamart se fera par l'angle de la rue du Clos Montholon et de l'avenue du Général de Gaulle. L'OAP y prévoit l'aménagement d'un espace public, faisant office de petit parvis.	Le secteur bénéficie d'un périmètre de hauteur spécifique permettant de marquer l'entrée de ville par un geste architectural spécifique (plan 4.2 et chapitre 3 du règlement écrit).
Assurer une connexion et continuité fonctionnelle avec la gare du Grand Paris Express Orientations du PADD n° 10 et 11		
Assurer la perméabilité piétonne de l'ilot Orientation du PADD n° 11	L'OAP fixe un principe de cheminement à créer entre l'avenue du Général de Gaulle et la rue du Clos Montholon	Pour rappel, les projets devront respecter les principes de l'OAP « espaces publics et mobilité ».
Préserver un caractère végétal et arboré Orientations du PADD n° 2 et 6	Plusieurs principes sont fixés pour préserver, voire renforcer la présence du végétal : confortement des alignements d'arbres, aménagement paysager le long de l'avenue du Général de Gaulle, aménagement d'un cœur d'ilot en pleine terre, végétalisation de constructions...	Les projets devront respecter un minimum de 25% de pleine terre, complété par un coefficient de biotope surfacique de 0,5 minimum (plan 4.4 et chapitre 4 du règlement écrit). Ils devront également respecter le principe d'1 arbre pour 100 m² d'espace libre (plan 4.1 et chapitre 4 du règlement écrit). Enfin, une marge de recul est identifiée le long de l'Avenue du Général de Gaulle, permettant un aménagement paysager (plan 4.2 et chapitre 3 du règlement écrit).
Améliorer la qualité des espaces publics et le paysage urbain du secteur. Orientations du PADD n° 15 et 23	Le chapitre « morphologie » apporte des précisions qualitatives concernant l'organisation des futures constructions en imposant notamment la constitution d'un front urbain le long de la rue du Clos Montholon. À cela s'ajoutent les principes de végétalisation et de traitement des espaces publics du secteur qui participeront à améliorer sa qualité paysagère.	Les alignements d'arbres de l'avenue du Général de Gaulle sont identifiés et protégés au titre de leur intérêt patrimonial (plan 4.3 et chapitre 6 du règlement écrit)
Prendre en compte les opérations voisines récentes. Orientation du PADD n° 26	La programmation prévue s'inscrit en continuité des opérations déjà réalisées, notamment au Nord avec une projection d'environ 200 logements et l'accueil de commerces et activités de services permettant de répondre aux besoins des nouveaux habitants.	Le secteur d'OAP est inscrit en zone U2-B, comme la majeure partie de l'ilot où plusieurs opérations ont été réalisées récemment. Les règles morphologiques de cette zone ont été établies en cohérence avec les formes urbaines existantes (plan 4.1 et chapitre 3 du règlement écrit).

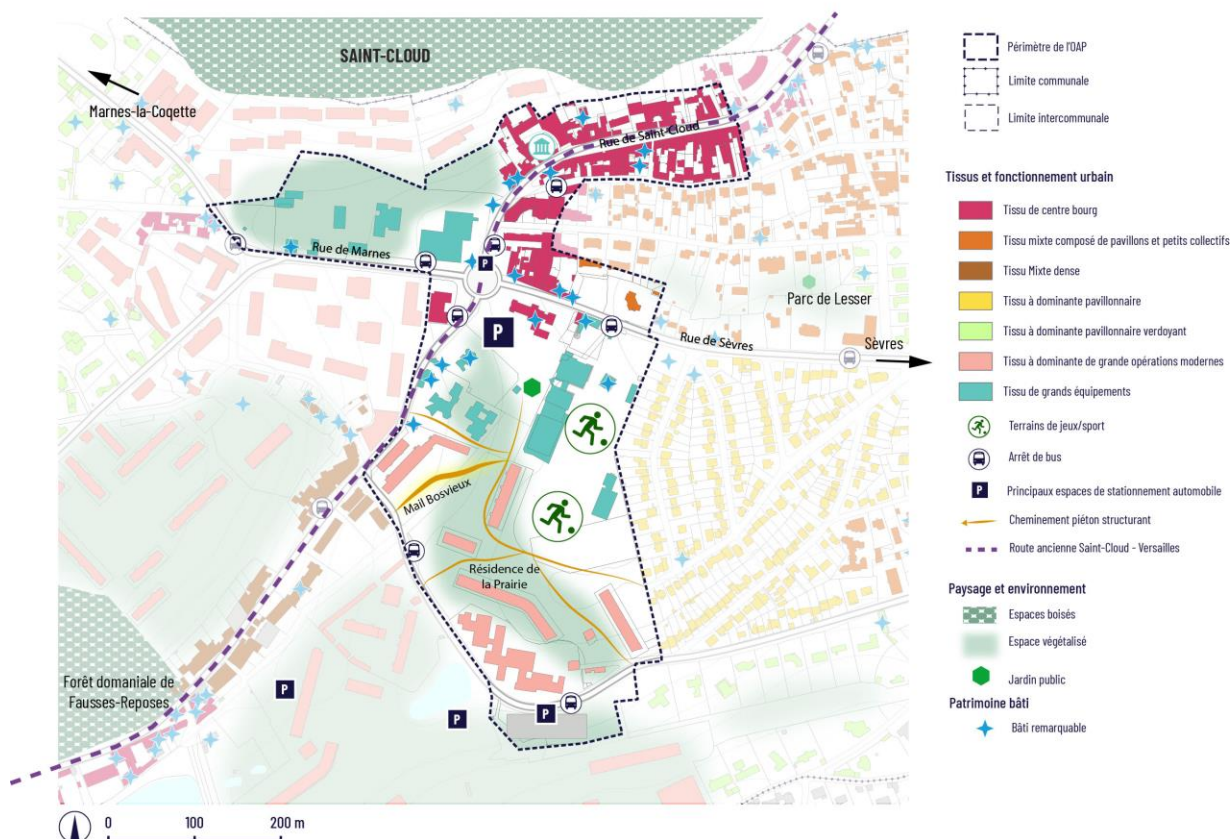
71

Centre-ville de Ville-d'Avray (Ville-d'Avray)

Contexte

- Superficie du secteur : 20,4 ha
- Localisation
 - Le centre-ville de Ville-d'Avray est situé au nord de la commune, à l'articulation entre les rues de Marnes, de Saint-Cloud, de Sèvres et de Versailles.
- Évolutions urbaines
 - Le centre-ville de Ville-d'Avray s'est historiquement structuré entre le parc de Saint-Cloud au nord et l'église Saint-Nicolas Saint-Marc au Sud, à distance du lit inondable du ru de Ville-d'Avray.
 - Des quartiers pavillonnaires à l'est, puis de grandes opérations d'habitat collectif à l'ouest et au sud ont ensuite densifié ce secteur dans la seconde moitié du XXe siècle.
 - Le centre-ville de Ville d'Avray se caractérise également par la présence d'équipements sportifs directement accessibles
 - Mutation/restructuration achevée : restructuration et agrandissement du collège La Fontaine au Roy, restructuration du gymnase
 - Mutation/restructuration en cours et futurs : Réhabilitation du pavillon Pradier, transformation du pavillon Malglaive en crèche, Conservatoire de Ville d'Avray, création d'une résidence intergénérationnelle, restructuration de l'îlot de la Poste pour créer du logement et des services de proximité (maison médicale, commerces, ...). Une étude urbaine permettant d'assurer la cohérence globale des projets autour notamment des espaces publics a été réalisée en 2023.
- Caractéristiques urbaines et paysagères
 - Rue de Saint-Cloud : tissu historique composé de maisons individuelles denses, souvent implantées en mitoyenneté : artère commerciale majeure.
 - Rue de Marnes et au Sud de l'église : équipements divers : terrains de sports, CCAS, collège, école...
 - Au sud et à l'ouest : grande opération d'habitat collectif (domaine de la Ronce). Largement arboré et végétalisé, le secteur accueille de nombreux cheminements piétons qui assurent une grande porosité depuis et vers le centre-ville.
 - Interface entre l'église et son environnement : espace public majoritairement dédié au stationnement automobile.
 - Centre-ville relativement fragmenté et entre diverses fonctions urbaines : équipements sportifs, scolaires, culturels, sociaux, administratifs, commerces, marché forain...
 - Caractère patrimonial marqué, avec plusieurs bâtiments d'intérêt et la présence de grands espaces verts, ainsi que la proximité de Domaine national de Saint-Cloud.
- Mobilités
 - Carrefour routier supportant un trafic relativement important au regard des caractéristiques de la voirie.
 - 4 lignes de bus.
 - Ligne U et L à 600m.
 - Présence de mobilités partagées
 - Cheminements piétons aménagés uniquement sur la partie Sud (Domaine de la Ronce).
- Protections
 - Patrimoine : plusieurs sites inscrits ou classés monument historique (Château du Baron Thierry, Eglise Saint-Nicolas Saint-Marc, Villa Augier Prouvost, Fontaine du Roi) et OAP située dans le périmètre de protection du Domaine national de Saint-Cloud et de la Villa Hefferlin.
- Nuisances et contraintes
 - Risques naturels : Forte exposition à l'aléa retrait-gonflement des argiles, inondation par remontée de nappe
 - Risque technologique : 2 sites Basias, dont un avec pollution avérée : « les petits bouts » (composés volatils et plomb, mais sans que la qualité de l'air ne soit incompatible avec l'usage et les aménagements de l'établissement).
 - Quant aux terres au plomb, sous réserve du respect des recommandations de l'ARS, le site est compatible avec son usage actuel. » (cf EIE)

- Nuisances sonores liées à la proximité des RD495 et RD407.
- Indice de vulnérabilité à l'effet d'îlot de chaleur urbain contrasté : de 4 (forte) au nord de la rue de Sèvres à 0 (îlot de fraîcheur) dans les parcs et espaces verts.



Caractéristiques du site de l'OAP « Centre-ville de Ville-d'Avray » (état initial)

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
Améliorer la convivialité, la qualité et l'animation des espaces publics. Orientation du PADD n° 15	La place Charles de Gaulle et le Square Maningue sont identifiés comme des secteurs d'intervention prioritaires pour le réaménagement des espaces publics. Des principes d'aménagement spécifique y sont édictés.	Les principaux espaces publics du secteur sont accompagnés de dispositions favorisant leur mise en valeur : identification et protection de patrimoines bâtis ou végétal (plan 4.3 et chapitres 4 et 6 du règlement écrit), identification de linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale (plan 4.1 et chapitre 7 du règlement écrit) ...
Affirmer la place Charles de Gaulle dans son rôle de centralité Orientation du PADD n° 14	À cela s'ajoutent des principes généraux concernant l'ensemble des espaces publics du périmètre : mobilier urbain, prise en compte des besoins des PMR, anticipation des besoins liés à des événements festifs...	

Mettre en valeur le paysage et le patrimoine urbain. Orientations du PADD n° 20 et 23	Le chapitre « structure et morphologie urbaine » fixe des principes qualitatifs pour garantir la bonne insertion des constructions et aménagements dans le contexte patrimonial du centre-ville. Il fixe également un objectif de mise en valeur des principaux éléments de patrimoines bâtis, complémentaires des prescriptions relatives à l'aménagement des espaces publics.	Le secteur comporte l'ensemble des types de patrimoines protégés : bâtis individuels, ensembles bâtis, arbres... (plan 4.3 et chapitre 6 du règlement écrit).
Assurer la qualité et l'intégration urbaine des projets structurants. Orientations du PADD n° 24 et 25		Le secteur est situé en zones U1-H-1, U4-A, U4-B et U6, dont les règles morphologiques ont été définies en référence aux tissus urbains existants qui les composent, tout en permettant leur évolution (plan 4.1 et chapitre 3 du règlement écrit). Les projets devront également respecter les dispositions du chapitre 5 du règlement écrit (« Qualité urbaine, architecturale, énergétique et environnementale des constructions »)
Renforcer la mixité fonctionnelle (logements, commerces, services) et assurer le maintien des linéaires commerciaux. Orientation du PADD n° 14	Le principe de mixité fonctionnelle est réaffirmé dans le chapitre « programmation ». Une orientation est inscrite concernant le renforcement de l'offre commerciale rue de Saint-Cloud et rue de Sèvres.	Les secteurs zone U1-H-1, U4-A et U4-B permettent, voire encourage une très grande mixité fonctionnelle (plan 4.1 et chapitres 1 et 7 du règlement écrit). Des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale sont identifiés rue de Saint-Cloud et rue de Sèvres (plan 4.1 et chapitre 7 du règlement écrit).
Agir en faveur d'un centre-ville plus résilient face au changement climatique, notamment en créant des îlots de fraîcheur. Orientation du PADD n° 8	Cet objectif trouve une réponse particulièrement dans les prescriptions relatives au traitement paysager du secteur et à l'aménagement des espaces publics (préservation des espaces arborés, renforcement des continuités écologiques, mise en valeur de la présence de l'eau...). Ceci est complété par les dispositions du chapitre « éco-construction et éco-aménagement ».	Les projets devront globalement respecter un minimum de 30% à 60% de pleine terre (ponctuellement 10% ou 20% sur certains îlots déjà très denses). Plusieurs Espaces écologiques et/ou Paysagers Protégés sont identifiés sur le secteur (plan 4.3 et chapitre 4 du règlement écrit). Les projets devront présenter un minimum d'1 arbre pour 100 m ² d'espace libre (plan 4.1 et chapitre 4 du règlement écrit). Enfin, les nouvelles toitures terrasses de plus de 300 m ² devront être fonctionnalisées, potentiellement par l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable et/ou l'aménagement d'espaces végétalisés (chapitre 7 du règlement écrit). Pour rappel, les projets devront respecter les principes de l'OAP « continuités écologiques ».

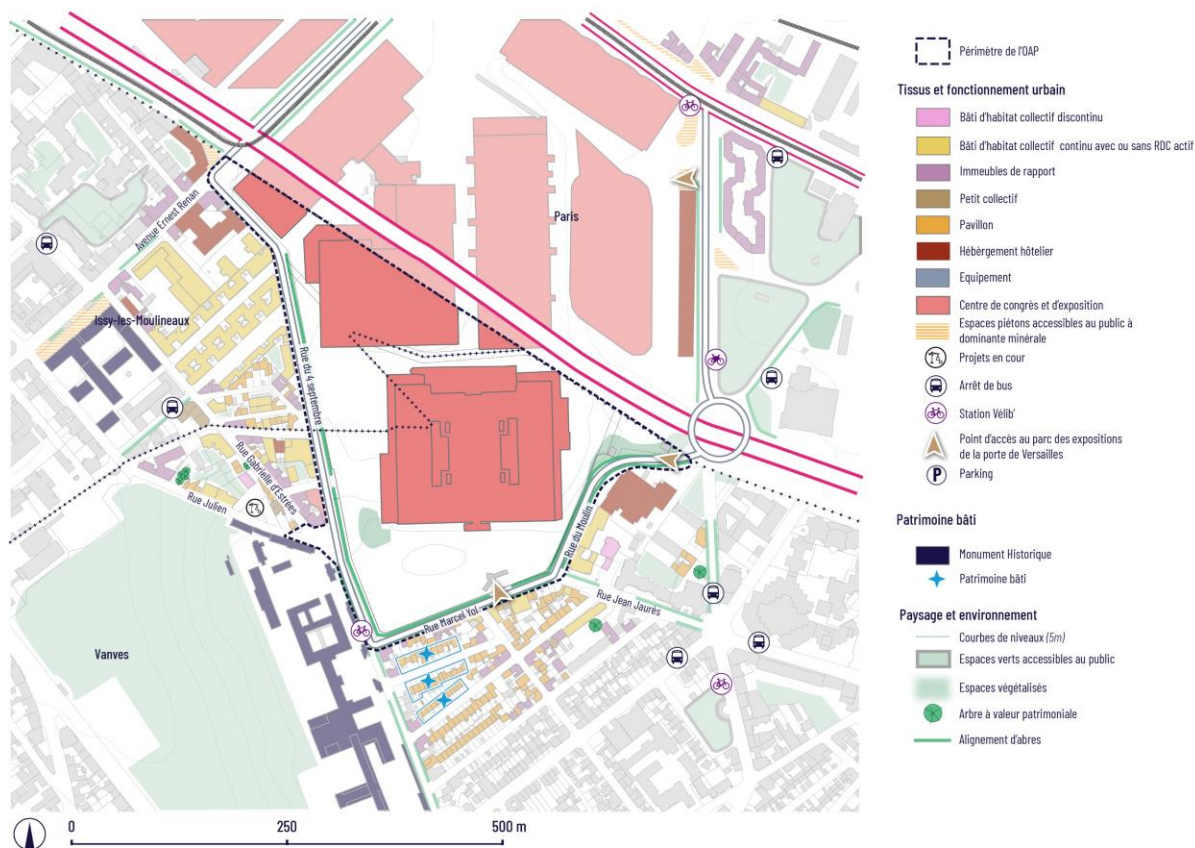
Renforcer et mettre en réseau le maillage des cheminements sur l'ensemble du périmètre. Orientation du PADD n° 11	Des principes de cheminements modes actifs sont identifiés et le chapitre « espaces publics et mobilités » précise leurs modalités d'aménagement.	Pour rappel, les projets devront respecter les principes de l'OAP « espaces publics et mobilité ».
---	---	--

Parc des expositions (Issy-les-Moulineaux et Vanves)

Contexte

- Superficie du secteur : 12,4 ha
- Localisation :
 - Partie sud du parc des expositions de la porte de Versailles, situé à l'interface de Vanves, Issy-les-Moulineaux et du 15^e arrondissement de Paris.
- Évolutions urbaines :
 - Années 1920 : Premières constructions afin d'accueillir la foire de Paris.
 - Au cours du XX^e siècle : structuration et renforcement progressif du parc des expositions
 - À partir de 2012 : Phase de modernisation afin de répondre aux enjeux d'insertion urbaine du site et d'amélioration de l'impact environnemental. Il s'agit également de diversifier la programmation du Parc des Expositions avec le développement de programmes hôteliers.
- Caractéristiques urbaines et paysagères :
 - Infrastructure événementielle stratégique de rayonnement international.
 - Pièce urbaine massive (36 hectares au total), fonctionnant comme une enclave et constituant une rupture urbaine entre Paris et les communes limitrophes.
 - Secteur à dominante minérale. Le lycée Michelet à proximité dispose d'un parc de 17 ha mais celui-ci est inaccessible au public.
 - Lisière végétale composée d'alignements d'arbres, en cours de structuration le long des limites sud et ouest du parc des expositions.
 - Boulevard périphérique, surplombant le site.
 - En bordure d'Issy-les-Moulineaux et de Vanves, tissu urbain contrasté, alternant immeubles collectifs, grands équipements comme le lycée Michelet, et maisons individuelles.
 - Au nord du site, tissu urbain constitué d'immeubles Haussmanniens le long du Boulevard Lefebvre.
- Mobilités :
 - Desserte routière par le boulevard périphérique depuis la porte de Sèvres et la porte de la Plaine.
 - Desserte en transports en commun assurée par la ligne 12 du métro et par les lignes T2 et T3 du tramway et complétée par 3 lignes de bus (38, 80, 89)
 - Faible perméabilité piétonne à travers le Parc
 - En bordure du parc, mobilité piétonne assurée dans les tissus constitués, par les trottoirs, le long des voies secondaires.
- Nuisances et contraintes
 - Forte exposition aux nuisances sonores sur les axes encadrant le site et à proximité du boulevard périphérique.
 - Indice de vulnérabilité à l'effet d'îlot de chaleur urbain : 2 à 4 (faible à fort).

75



Caractéristiques du site de l'OAP « Parc des expositions » (état initial)

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
Accompagner le développement du parc des expositions (phase 3 de son programme de modernisation). Orientation du PADD n° 21	L'ensemble des dispositions inscrites dans l'OAP concourent à participer au développement du parc des expositions, notamment les reconfigurations <i>in situ</i> et le développement d'une offre hôtelière renouvelée	Le parc des expositions dispose d'un secteur U5-B spécifique, dont les règles morphologiques, ainsi que l'encadrement des destinations et sous-destination ont été élaborés pour accompagner le développement du site (plan 4.1 et chapitres 2 et 3 du règlement écrit).
Atténuer la rupture entre les tissus urbains constitués et le Parc des Expositions. Orientations du PADD n° 21, 26 et 26	Les chapitres « espace public et mobilité » et « paysage et environnement » comportent plusieurs dispositions qui concernant directement le traitement des franges du site : liaison modes actifs et traitement paysager notamment, afin de mieux intégrer le Parc des Expositions au fonctionnement de la ville : continuité végétale, jardin ouvert au public, nouvel accès, traversée piétonne...	Des alignements d'arbres sont repérés et protégés le long des voies bordant le Parc des expositions (plan 4.3 et chapitre 6 du règlement écrit). Cela est de nature à garantir la qualité du paysage urbain et faire des alignements d'arbres des éléments de transitions et de liens entre les différents tissus urbains

Renforcer la présence du végétal sur l'espace public et les circulations internes du parc Orientations du PADD n° 6, 11 et 21	Outre les dispositions liées au traitement paysager, l'OAP fixe également un principe de création d'un jardin et de renforcement de la végétalisation des espaces de stationnement.	Les projets devront respecter le principe d'un minimum de 1 arbre pour 200 m ² d'espace libre (plan 4.1 et chapitre 4 du règlement écrit).
Conforter la place des mobilités douces sur les emprises publiques. Orientation du PADD n° 11	Des principes de mobilités actives sont localisés sur le schéma qui accompagne l'OAP.	Pour rappel, les projets devront respecter les principes de l'OAP « espaces publics et mobilité ».

Berges de Seine (Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Meudon et Sèvres)

Contexte

- Superficie du secteur : 187 ha environ
- Localisation
 - Le secteur d'OAP est situé de part et d'autre de la Seine, sur les rives droite et gauche. Il concerne les communes traversées par le fleuve : Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Meudon et Sèvres.
 - Ce secteur correspond à la 1ère boucle de la Seine en aval de Paris.
 - L'île Seguin n'est pas comprise dans ce périmètre, puisqu'elle fait partie d'une OAP spécifique
- Évolutions urbaines
 - Dès le XVIIIe siècle : les bords de Seine sont valorisés pour diverses activités humaines (espaces de villégiature, blanchisserie...)
 - À partir du XIXe siècle, ils servent de support à l'essor industriel de la région.
 - Depuis la 2e moitié du XXe siècle, la Seine et ses abords connaissent une mutation profonde et voient cohabiter diverses activités (logements, industrie, loisirs, équipements, logistique...).
 - Plusieurs projets ou schémas d'aménagement ont été récemment adoptés ou sont en réflexion (Conseil Départemental, Haropa...)
- Caractéristiques urbaines et paysagères
 - Les Berges de Seines sont bordées par 2 routes départementales : RD1 sur la rive droite et RD7 sur la rive gauche. À l'exception du Petit Bras de Seine à Issy-les-Moulineaux entre le Boulevard des Îles et le RD50, aucun bâtiment n'est implanté entre ces voies et le fleuve.
 - Le long de ces voies, un front bâti hétérogène s'est peu à peu structuré :
 - En limite de Paris : grands immeubles à dominante tertiaire (dont plusieurs groupes audiovisuels et du numérique).
 - De la RD50 (Pont d'Issy-les-Moulineaux) au Boulevard des Îles (Pont de Billancourt) : opérations récentes d'habitat collectif relativement denses.
 - Du Boulevard des Îles au pont de Sèvres côté rive gauche : tissu de faubourg en cours de mutation, avec plusieurs opérations récentes à Meudon au pied des coteaux avec un tissu mixte comprenant à la fois des opérations de logements et de bureaux.
 - Au-delà du pont de Sèvres côté rive gauche : île terrestre dite « de Monsieur », accueillant des équipements sportifs et de loisirs ainsi qu'une plaine de jeux.
 - En face de l'île Seguin côté rive droite : secteur « Trapèze » de la ZAC « Île Seguin – Rives de Seine » en cours de finalisation ; secteur du Pont de Sèvre en travaux notamment pour accueillir une gare du Grand Paris Express- ligne 15.
 - Du Pont de Sèvres au Pont de Saint-Cloud côté rive droite : tissu urbain hétéroclite alternant de grands immeubles jusqu'à R+15 ; tissu ouvert d'équipements sportifs, immeubles de faubourg...
 - Du pont de Saint-Cloud à la passerelle de l'Avre, rive droite : le tissu urbain se fait plus discret au milieu de la végétation, avant de laisser place au Parc Edmond de Rothschild et au Bois de Boulogne.
 - 2 îles ponctuent le fleuve :

77

- L'île Saint-Germain (Issy-les-Moulineaux) se compose d'un parc aménagé à l'Est, d'un quartier mixte (habitat collectif et bureaux) au centre et d'un quartier d'habitat individuel à l'Ouest, ponctué par un espace de jardin collectif.
- L'île Seguin (Boulogne-Billancourt) accueille aujourd'hui un grand équipement culturel (la Seine Musicale).
- La rive gauche, longée par la RD7, a fait l'objet d'un réaménagement récent intégrant des espaces de circulations douces et de loisirs. Ces aménagements sont particulièrement appréciés des riverains.
- Plusieurs ports sont aménagés sur les bords de Seine, notamment :
 - Port Legrand (rive droite à Boulogne-Billancourt).
 - Port de Boulogne-Billancourt.
 - Port d'Issy-les-Moulineaux.
 - Port de Sèvres.
- La morphologie des berges de Seine varie en fonction des séquences. On peut distinguer :
 - Les séquences de berges. À ras de l'eau, elles sont inondables, pourvues le plus souvent d'une ripisylve et accessibles aux modes doux,
 - Les séquences de quais : surélevés par rapport au niveau du fleuve, ils sont majoritairement aménagés en 2 x 2 voies en section courante et soulignés par un simple ou double alignement d'arbres.
 - Les séquences qui cumulent quais et berges. Cette configuration est majoritaire sur l'extrados du méandre.

- Mobilités

- Très bonne accessibilité en transport en commun (Métro, Tramway, bus... et gare du Grand Paris Express – ligne 15 en construction).
- Caractère routier des berges encore très marqué sur la rive droite (RD1), mais plus apaisé sur la rive gauche (RD7) avec cheminements modes actifs et aménagements paysagers.
- 9 ponts (dont 3 passerelles piétonnes et le viaduc de l'A13).

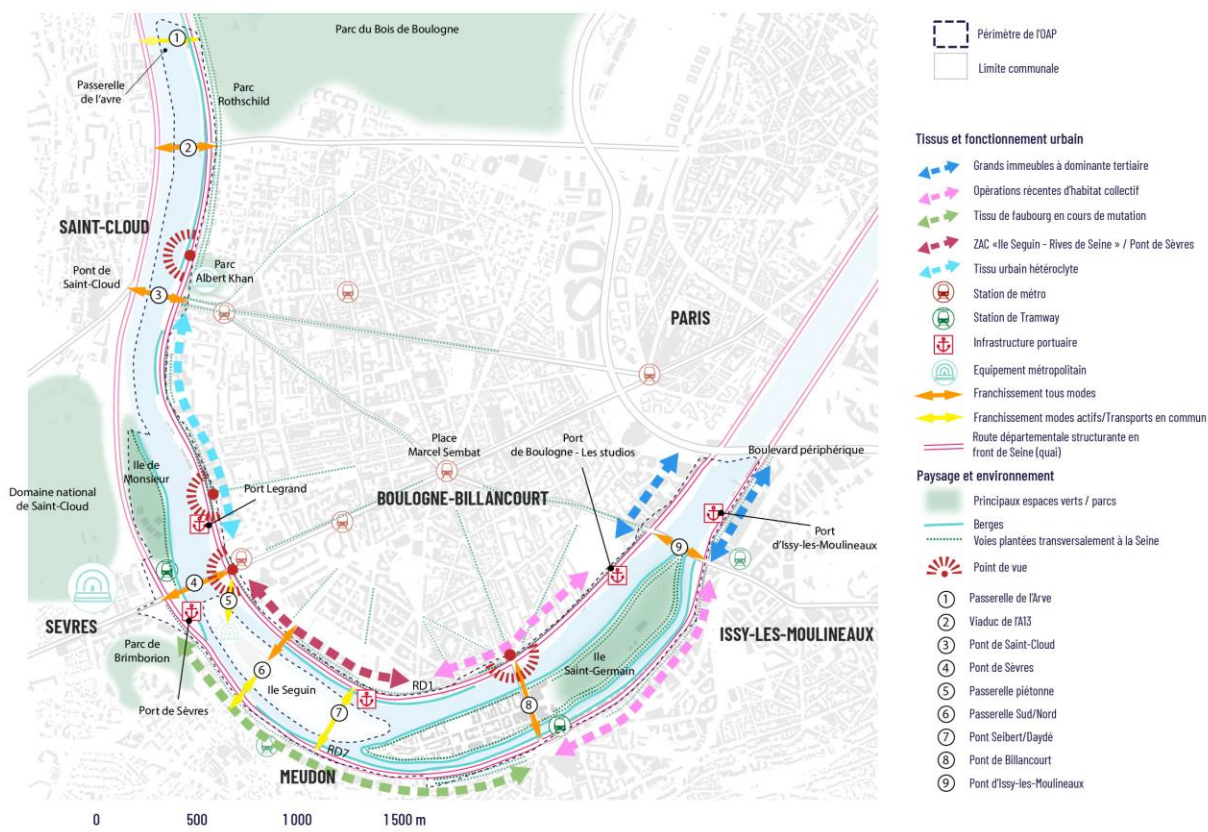
- Protections,

- Patrimoine : OAP située dans le périmètre de plusieurs monuments ou sites inscrits/classés (Manufacture royale, Domaine de Bellevue, Tour aux Figures, Salle de musique de Marcel Dupré, Domaine Albert Khan, Domaine national de Saint-Cloud...).

- Nuisances et contraintes

- Risques naturels : Risque inondation (zone A du PPRI avec marge de recul sur les bords de berges immédiats, et zone A, B, C ou D ailleurs selon les secteurs); Exposition moyenne à forte à l'aléa retrait-gonflement des argiles.
- Risque technologique : Plusieurs sites Basias au sein du périmètre ou à proximité immédiate.
- Nuisances sonores liées à la présence et à la proximité d'infrastructures routières, notamment la RD1, la RD7 et les ponts routiers.
- Indice de vulnérabilité à l'effet d'ilot de chaleur urbain contrasté : de 4 (forte) sur les îlots les plus denses à 0 (ilot de fraîcheur) dans les parcs et espaces verts.

78



Caractéristiques du site de l'OAP « Berges de Seine » (état initial)

79

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
Améliorer son accessibilité en renforçant la qualité des cheminements modes actifs et en assurant leur continuité. Orientations du PADD n° 11, 20 et 27	Le chapitre « espaces publics et mobilité » fixe des orientations en matière de mobilité selon 3 logiques différenciées : le long de berges, entre les 2 rives et entre les berges et les tissus urbains voisins. Certains sont localisés.	Des emplacements réservés sont identifiés le long des berges, pour élargissement de voirie à Boulogne-Billancourt par exemple (plan 4.2). On trouve également une servitude de localisation sur le quai du Président Roosevelt à Issy-les-Moulineaux (plan 4.2 et chapitre 9 du règlement écrit).
Préserver le grand paysage. Orientations du PADD n° 20 et 23	La prise en compte et la valorisation du paysage des bords de Seine est abordée dans le chapitre « traitement paysager et mise en valeur des continuités écologiques » et dans le chapitre « structure et morphologie urbaine ». Ceci permet de fixer des principes qui concernent aussi bien le paysage naturel que le paysage bâti.	Plusieurs secteurs sont identifiés et protégés en tant qu'espaces boisés classés ou espaces écologiques et/ou paysagers protégés, notamment sur les coteaux à Sèvres et Meudon, ainsi que sur les quais et le long des avenues qui convergent vers la

Renforcer les continuités écologiques le long de la Seine et vers les tissus urbains voisins. Orientations du PADD n° 1 et 6	L'OAP entend renforcer les continuités écologiques, via différentes prescriptions transversales : espaces de pleine terre, renaturation, emplois de végétaux adaptés au milieu et au changement climatique, lien végétal entre les berges et les tissus urbains...	Seine (plan 4.3 et chapitre 4 du règlement écrit). En dehors des ports, les berges de Seine sont classées en zone naturelle spécifique Ns, où l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 2% de la surface du terrain (plan 4.1 et chapitre 3 du règlement écrit). Pour rappel, les projets devront respecter les principes de l'OAP « l'OAP Continuités écologiques »
Engager un mode de développement et d'aménagement résilient face au risque inondation et au changement climatique. Orientation du PADD n° 9	Diverses prescriptions visent à assurer la bonne gestion des épisodes de crues : préservation des zones d'expansion, recours à la pleine terre et à des matériaux perméables, végétation hygrophile...	Outre les dispositions générales en faveur de la pleine terre et de la végétalisation, les opérations devront respecter les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (réglementation indépendante du PLUi).
Valoriser la Seine comme espace de loisir de proximité et métropolitain. Orientations du PADD n° 15 20 et 22	Le chapitre « programmation » précise les activités souhaitées sur les bords de Seine, notamment dans une optique de développement des activités de loisirs (parcs, espaces verts, restauration...). Il rappelle également l'objectif de développer les activités portuaires de façon élargie (logistique, tourisme, mobilité...).	Les bords de Seine sont principalement inscrits en secteur Ns, qui autorise plusieurs sous-destinations en lien avec les loisirs : restauration, équipements sportifs, salle de spectacle... (plan 4.1 et chapitre 1 du règlement écrit) Les emprises portuaires sont inscrites en secteur U5-D, qui autorise plusieurs sous-destinations permettant de développer une mixité fonctionnelle compatible avec la vocation portuaire du site (plan 4.1 et chapitre 1 du règlement écrit).
Diversifier et concilier les différents usages. Orientations du PADD n° 15 20 et 22		

2.4. Présentation des OAP thématiques

OAP Mobilité et Espaces Publics

L'objectif de cette OAP est de traduire l'ambition du territoire en matière de mobilité et d'espaces publics pour accompagner les projets d'aménagement et de construction du territoire pour un meilleur rapport entre espace public et espace privé.

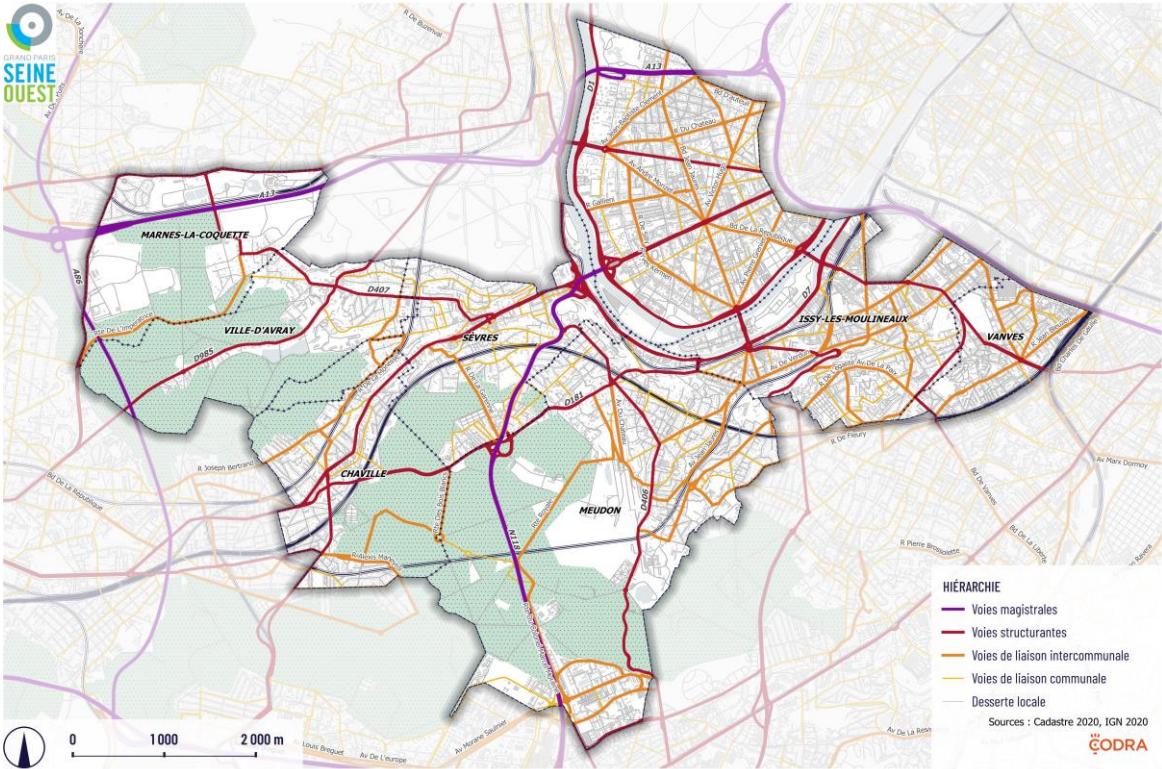
Contexte

- Hiérarchie de la voirie actuelle sur le territoire
 - La hiérarchie de la voirie (présentée sur la carte ci-après) représente la vocation actuelle de chaque axe routier, tenant compte de ses fonctions circulatoires et riveraines, pour tous les modes de déplacements. Cette hiérarchie est issue des informations du PDUIF de 2014 (voir axe « Le partage multimodal de la voirie au cœur de la stratégie du PDUIF »), concernant les voies magistrales et structurantes. Pour les autres catégories de voirie (voies de liaison intercommunale et communale, voies de desserte locale), la hiérarchie est issue d'une analyse technique du fonctionnement et du rôle de chaque voirie, menée dans le diagnostic du PLUi de GPSO.
- La hiérarchie de la voirie contient 5 catégories :
 - *Réseau magistral* (RN 118) : il a pour vocation d'assurer les déplacements motorisés de moyenne et de longue distances, ainsi que les déplacements en poids lourds ou véhicules utilitaires légers sur la plus grande partie de leurs trajets. Les déplacements de transit, qu'il s'agisse de poids lourds ou de voitures, doivent emprunter ce réseau. Mais la vocation de ce réseau ne se limite pas aux déplacements individuels ou de marchandises : les lignes de transports collectifs, lignes Express exploitées en bus ou cars, doivent y trouver un support efficace. Les déplacements en modes actifs* y sont le plus souvent interdits.
 - *Réseau structurant* (ex : RD 1, RD 7, RD 50, RD 181, RD 407, RD 910) : il est le support des déplacements motorisés de moyenne distance, notamment des déplacements intercommunaux. Il est le support prioritaire des lignes de transports collectifs de surface structurantes (lignes de tramway, lignes Express, lignes TZen...), ainsi que de la circulation des poids lourds pour les maillons terminaux du transport de marchandises. Lorsque ce réseau est situé en zone urbanisée, il est aussi support de nombreux déplacements à pied et à vélo. C'est donc sur ce réseau que l'enjeu de partage de la voirie est le plus fort puisque tous les modes de déplacement sont amenés à l'utiliser.
 - *Réseau de liaison intercommunal* (ex : boulevard Jean Jaurès, rue Yves Kermen, rue Ernest Renan, avenue de Verdun, avenue Jean Jaurès, rue de la Garenne) : il a pour rôle d'assurer des déplacements motorisés entre les différentes communes d'un département ou d'une intercommunalité, pour des distances courtes ou moyennes, en connexion avec les axes structurants. Il accueille également la plupart des lignes de bus à vocation locale. Ces axes sont très souvent bordés d'équipements et commerces, à caractère structurant ou local. Ils présentent une interaction relativement forte avec ces activités riveraines. Ils accueillent une forte fréquentation piétonne, rendant souvent nécessaire un apaisement de la circulation.
 - *Réseau de liaison communale* : ce réseau a vocation à répondre aux trajets motorisés entre les quartiers d'une même commune (ou entre communes voisines). Il distribue le trafic au sein d'une commune, dans le cadre de déplacements plus longs, en connexion avec les voies de rang supérieur. Il n'est pas destiné à supporter le trafic de transit (traversant le territoire). Ces voies desservent souvent des équipements ou commerces d'importance locale. Au regard de leur caractère local, ils donnent la priorité aux déplacements en modes actifs.
 - *Réseau de desserte locale* : ce réseau est destiné à accueillir des trajets finaux de déplacements motorisés plus longs, au sein de quartiers résidentiels ou à caractère local. Il n'est pas destiné à accueillir du trafic de transit ou sans lien avec le quartier. Les niveaux de trafic restent en général très faibles, tandis que les flux de modes actifs sont relativement intenses. Sur ces voiries, les modes actifs* sont prioritaires par rapport aux véhicules, ce qui se traduit par une réglementation et un aménagement adapté.
 - A noter que plusieurs projets d'aménagement ou de réaménagement de voirie sont attendus sur le territoire de GPSO dans les années à venir : requalification de la D910 à Chaville et Sèvres, aménagement de l'échangeur de la Manufacture à Sèvres, requalification de la RD 407 à Marnes-la-Coquette, mises en place des « axes de vie » (RD 50, RD 76, RD 989 et

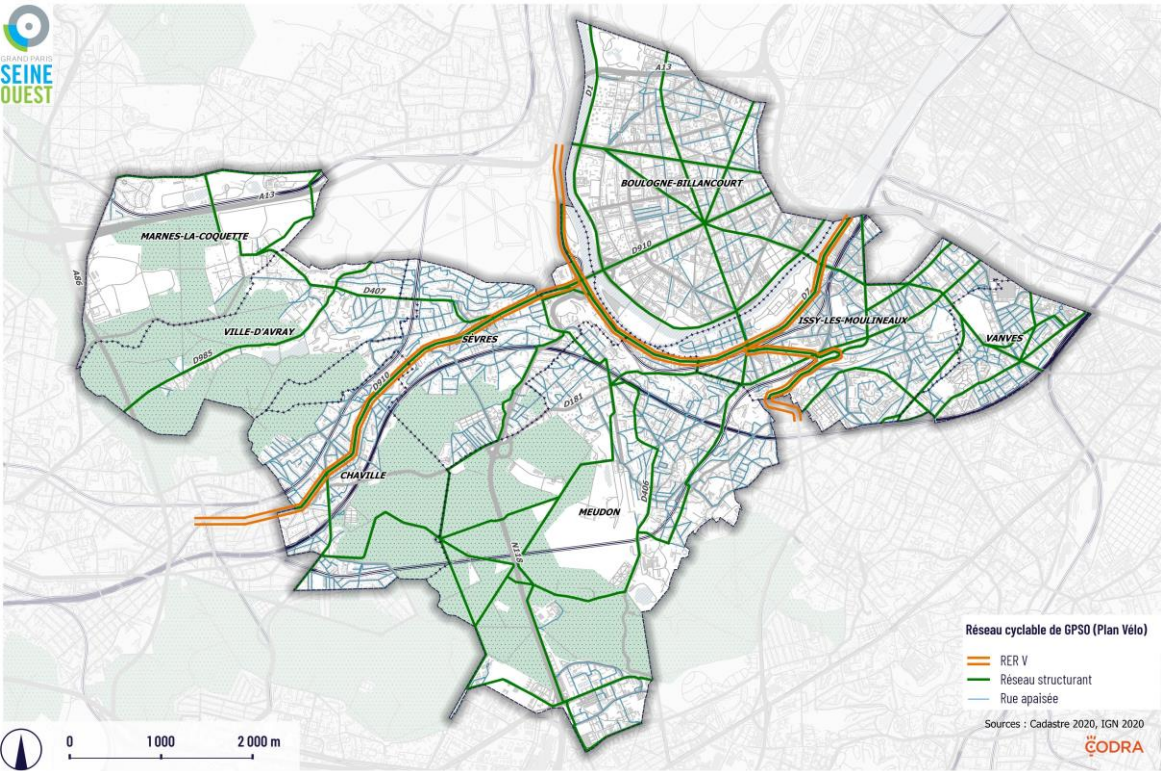
81

espaces publics à leurs abords) à Issy-les-Moulineaux, requalification de la RD 53 et de la RD 181 à Chaville, etc...

HIÉRARCHIE DE LA VOIRIE



82



- Réseau cyclable actuel et futur de GPSO

- Le territoire de GPSO dispose de plusieurs voies aménagées pour les vélos, que ce soit sous la forme de pistes cyclables (RD 7, RD 1, RD 50, RD 907, RD 985, cours de l'île Seguin, rue de Silly, avenue Victor Hugo...) ou de bandes cyclables (RD 50, RD 181, RD 985, RD 910, rue de Silly, avenue Pierre Grenier). Le Département des Hauts-de-Seine a mis en place quelques aménagements cyclables lors du confinement du printemps 2020, sous forme de pistes cyclables provisoires, dont la plupart ont été pérennisées par la suite. De plus, GPSO a engagé un travail important d'apaisement de la circulation avec les communes, à travers la mise en zone 30 d'une grande partie des voiries en zone urbaine. Cet apaisement apporte un avantage indéniable aux cyclistes, leur permettant de circuler dans de meilleures conditions de sécurité. À ce jour, ces itinéraires n'offrent qu'une réponse partielle aux déplacements à l'échelle intercommunale. Ils restent fragmentés et discontinus à cette échelle. Ils ne constituent pas encore un véritable réseau cyclable, maillant les différents secteurs du territoire.
- Au cours des dernières années, plusieurs politiques publiques ont été définies afin de développer la pratique du vélo. La Région Île-de-France a approuvé son Plan Vélo (en 2018), tout comme le Département des Hauts-de-Seine (2022), la Métropole du Grand Paris (2021). De plus, la Région porte la mise en œuvre du réseau RER V, constitué d'itinéraires structurants reliant les polarités franciliennes. Enfin GPSO a approuvé son Plan vélo en juin 2022 en cohérence avec les schémas précédemment évoqués.
- Les principaux projets structurants qui verront le jour à l'horizon 2026 sont :
 - Itinéraire du RER V longeant la Seine, empruntant la piste cyclable existante sur la RD 7 (Sèvres, Meudon, Issy-les-Moulineaux), prolongée à Saint-Cloud.
 - Itinéraire du RER V entre Paris et Versailles, empruntant notamment la RD 910 à Boulogne-Billancourt, Sèvres et Chaville, traversant la Seine sur le pont de Sèvres.
 - 4 itinéraires structurants, empruntant la RD 1 (Boulogne-Billancourt), la RD 2 (Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux), la RD 50 (Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Vanves), la RD 907 (Boulogne-Billancourt) et la RD 989 (Issy-les-Moulineaux).
- Plusieurs autres projets cyclables sont prévus dans les années à venir. A titre d'exemple, la Ville d'Issy-les-Moulineaux prévoit de mettre en place des aménagements cyclables sur la RD 76 (en plus de la RD 50 et la RD 989, citées ci-dessus). De plus, la Ville de Chaville prévoit de créer des aménagements cyclables / piétons sur la RD 53 et des aménagements cyclables sur la RD 181.
- En plus de ce réseau structurant, bénéficiant d'aménagements sécurisés, le Plan Vélo de GPSO prévoit un réseau de voies locales favorables à la circulation à vélo, sous forme de rues apaisées (ex : zones 30, zones de rencontre).

83

- Desserte en transports collectifs ferrés (train, RER, métro)

- Globalement, le territoire de GPSO se caractérise donc par une très bonne desserte en transports collectifs ferrés, avec le Transilien N, le Transilien L, le Transilien U, le RER C, la ligne 9 de métro, la ligne 10 de métro, la ligne 12 de métro, la ligne 13 de métro, le tramway T2 et le tramway T6.
- Le territoire dispose de 13 pôles d'échanges multimodaux :
 - 3 grands pôles de correspondance (Pont de Sèvres, Issy-Val-de-Seine, Mairie d'Issy) : nœuds majeurs du réseau de transports collectifs, assurant des correspondances entre le réseau ferré régional et les réseaux de surface structurants qui irriguent les territoires
 - 8 pôles de desserte des cœurs des territoires (Pont de Saint Cloud, Sèvres - Ville-d'Avray, Sèvres - Rive Gauche, Chaville Rive Droite, Chaville Rive Gauche, Meudon Val Fleury, Issy, Clamart), situés dans des zones denses au cœur des centralités urbaines.
 - 2 pôles d'accès au réseau ferré (Meudon, Vanves-Malakoff), permettent l'accès au réseau ferré depuis les bassins de vie, situés dans des zones moins denses du territoire ou à la frange des centralités.
- De plus, le territoire compte plusieurs points d'accès au réseau ferré, qui ne sont pas identifiés en tant que pôles d'échanges, mais qui jouent un rôle important au niveau local, à l'échelle des quartiers desservis :
 - 4 stations de métro (Jean Jaurès, Billancourt, Marcel Sembat, Corentin Celton)
 - 8 stations de tramway

- Le niveau de desserte ferrée est particulièrement élevé dans les pôles d'échanges desservis par le métro (environ 200 passages par jour par sens). Cela concerne la commune de Boulogne-Billancourt et le centre-ville d'Issy-les-Moulineaux. Le niveau de desserte est également très élevé (mais plus faible que le métro) pour les pôles desservis par les lignes L et U du réseau Transilien, à savoir Sèvres Ville-d'Avray et Chaville Rive Droite. C'est le cas aussi pour les gares desservies par le RER C, avec un niveau de desserte équivalent (environ 110 passages par jour par sens), à savoir Meudon Val Fleury, Issy, Issy-Val-de-Seine et Chaville-Vélizy. Enfin, les pôles desservis par la ligne N se caractérisent par une desserte moins importante (70 passages par jour par sens). Il s'agit des gares de Chaville Rive Gauche, Bellevue, Meudon, Clamart et Vanves-Malakoff.
- Les liaisons permises dépendent des secteurs concernés. A titre d'exemple, Boulogne-Billancourt et Vanves présentent une bonne desserte vers Paris et vers plusieurs autres destinations en première couronne francilienne, notamment au nord de Paris, tandis que Sèvres et Ville-d'Avray présentent une très bonne desserte vers Paris mais une desserte limitée vers les autres destinations en Île-de-France (y compris en première couronne).
- La desserte en transports collectifs ferrés sera grandement transformée à l'horizon 2025-2030, avec l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express, l'extension de la ligne 12 de métro, l'extension du T10 et l'extension de la ligne de bus 42. Parmi ces projets, le plus structurant est le Grand Paris Express, qui « rapprochera » de nombreuses destinations franciliennes du territoire de GPSO (ex : La Défense, Orly, Bagneux, Villejuif...). Cette ligne bénéficiera de trois stations sur le territoire, à Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux et Vanves, en correspondance avec le RER, le train et le métro. Ces trois stations, correspondant à des gares existantes, seront entièrement requalifiées, tous comme les espaces publics autour. Une grande partie des habitants de ces communes bénéficieront d'une bonne accessibilité à pied ou à vélo vers les stations du Grand Paris Express. Pour les autres, l'accès sera possible en bus. L'extension du métro 12 renforcera l'accessibilité depuis Issy-les-Moulineaux, Meudon et Sèvres vers Paris, ainsi qu'en rabattement vers le GPE (à Issy RER). Cette ligne desservira notamment le secteur de la ZAC Léon Blum, en plein développement. Elle devrait améliorer fortement les conditions de desserte du nord de Meudon/Sèvres. Enfin, l'extension du T10 vers la gare Fort d'Issy – Vanves – Clamart répondra surtout aux besoins de déplacement des habitants des communes situées plus au sud, notamment Antony, Le-Plessis-Robinson, Châtenay-Malabry et Clamart.
- L'offre en transports collectifs ferrés est représentée sur la carte ci-après, en tant qu'élément de contextualisation. La présente OAP n'a pas pour rôle de définir des orientations en termes d'évolution de la desserte en transports collectifs sur le territoire.
- Desserte en bus
 - Le territoire de GPSO bénéficie d'une desserte très dense en bus, maillant tous les secteurs du territoire. Au total, le territoire est desservi par 54 lignes de bus, dont 32 lignes principales, 14 lignes complémentaires, 6 lignes locales et 2 lignes express. La majorité de ces lignes converge vers les pôles d'échanges, permettant un accès au réseau structurant (métro, RER, transilien). Par ailleurs, les lignes principales desservent le centre-ville de toutes les communes, tandis que les lignes complémentaires et les lignes locales desservent plus finement le territoire, en rabattement vers un pôle d'échange.
 - Les lignes principales et complémentaires apportent une offre élevée pour les déplacements vers les pôles d'échanges intérieurs, notamment Pont de Sèvres, vers les pôles d'échanges extérieurs, vers Paris et vers certaines polarités économiques extérieures, en particulier la zone d'activités Vélizy 2.
 - Quant aux lignes locales (gérées par GPSO) elles assurent une desserte fine des quartiers du territoire, en rabattement vers les pôles d'échanges.
 - Néanmoins, à ce jour, ce réseau de bus répond beaucoup moins aux besoins de déplacements vers d'autres polarités de première couronne francilienne (par exemple vers le Val de Marne), ainsi qu'aux déplacements transversaux au sein de GPSO (ex : de Meudon à Chaville). Actuellement, GPSO mène une étude pour restructurer le réseau de bus local, afin de mieux répondre à ces déplacements internes.
 - La desserte en bus est représentée sur la carte ci-après, en tant qu'élément de contextualisation. La présente OAP n'a pas pour rôle de définir des orientations en termes d'évolution de la desserte en transports collectifs sur le territoire.



Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis (extrait du PADD)	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
Limiter l'usage de la voiture individuelle et sa place dans l'espace public (orientation du PADD n° 12)	L'OAP définit des principes d'aménagement à l'échelle des opérations visant à donner une vraie place aux modes actifs, donc à limiter la place de la voiture. Elle présente également des principes d'aménagement de voirie différenciés permettant de circonscrire l'usage de la voiture.	Les projets devront respecter les règles inscrites au chapitre 8 du règlement (stationnement), qui ont été établies de façon à accompagner la tendance à la démotorisation des ménages tout en limitant la présence potentielle d'automobiles sur l'espace public.
Développer la pratique des mobilités actives (orientation du PADD n° 11)	Plusieurs dispositions entendent orienter l'aménagement des espaces publics vers plus de qualité, donc à les rendre plus attractifs pour la pratique des modes actifs (aménagement paysager, principe d'îlots traversant, stationnement vélos, voies dédiées...) et plus agréables à fréquenter au quotidien (aménagement lumineux, interface espaces privée / espace public...)	Le chapitre 8 du règlement fixe des obligations en matière de stationnement à vélo, permettant de faciliter son usage. Pour rappel, les OAP sectorielles comportent toutes un chapitre dédié aux espaces publics précisant les modalités d'aménagement à mettre en œuvre pour assurer leur qualité.
Créer des espaces publics agréables et fédérateurs (orientation du PADD n° 15)		
Valoriser et rendre accessibles à tous les espaces publics existants (orientation du PADD n° 15)		
Développer des espaces de services de mobilité partagés au sein des constructions d'habitat collectif (orientation du PADD n° 12)	L'OAP détaille les « installations en faveur des mobilités actives et durables » à prévoir à l'échelle des constructions et des opérations : stationnement, bornes de recharge, casiers de stockage...	Le chapitre 8 du règlement offre la possibilité de réduire le nombre minimum de places de stationnement si le projet comporte des espaces dédiés à l'autopartage.
Faciliter l'accès au réseau de transport en commun (orientation du PADD n° 10)	L'OAP prévoit un principe d'îlot traversant pour les modes actifs lorsque cela est techniquement réalisable, de manière à créer des raccourcis vers les équipements/polarités, dont les transports en commun. Elle fixe également un principe d'aménagement spécifique pour les espaces publics proches d'une desserte en transport en commun.	Le plan 4.5 lié aux règles de stationnement identifie les secteurs situés à moins de 500m d'une gare, avec soit des obligations de stationnement moindre (hors logement), soit la possibilité de demander à déroger à ces règles. Pour rappel, plusieurs OAP sectorielles fixent des principes de liaisons modes actifs depuis ou vers les gares ou dessertes de transports en commun.
Intégrer les enjeux de renforcement et de préservation de la trame verte, trame bleue, trame brune et trame noire à la conception des espaces publics (orientations du PADD n° 6 et 15)	L'OAP fixe plusieurs principes en faveur du renforcement et de la maximisation de la végétation, notamment entre espace privé et espace public ainsi que plus spécifiquement sur espaces publics (dont espaces de stationnement).	Le chapitre 4 du règlement fixe des obligations en faveur de la nature et de la biodiversité (pleine terre, espaces écologiques et/ou paysagers protégés, espaces boisés classés...).

86

OAP Continuités Ecologiques

L'OAP dédiée aux continuités écologiques fixe les principes d'aménagement applicables dès lors qu'un projet se situe dans ou à proximité d'un secteur à enjeu en matière d'environnement et de biodiversité. Ces principes visent à s'assurer que les enjeux environnementaux sont bien pris en compte et trouvent une réponse qualitative dans les projets concernés.

Contexte

GPSO constitue un territoire urbain bénéficiant d'une trame verte et bleue au fort potentiel, avec notamment :

- Une sous-trame boisée structurante :
 - Forêt de Meudon et Forêt de Fausses Reposes : principaux réservoirs de biodiversité identifiés localement par le SRCE impactés parfois par les infrastructures de transport et avec des lisières à préserver des pressions anthropiques (urbanisation),
 - De nombreux alignements d'arbres, espaces relais.
- Une sous-trame de milieux ouverts, partagée entre espaces remarquables et nature en ville,
- Une sous-trame aquatique et humide à restaurer :
- Une sous-trame aquatique essentiellement réduite à la Seine, et fortement urbanisée, complétée d'un réseau de petits rus et ruisseaux, canalisés et enfouis dans leur grande majorité.
- Des opportunités et initiatives en faveur de la restauration de la trame verte et bleue du territoire :
 - Actions de l'association Espaces (études et renaturation),
 - Contrat Eau, Trame verte et bleue, Climat (ETVBC) des Plaines et Coteaux de la Seine centrale urbaine 2020-2024,
 - Schéma directeur des parcs et jardins 2021-2026,
 - Plan d'Aménagement forestier de la forêt de Meudon.

L'OAP continuités écologiques a pour objectifs de préserver, de mettre en valeur et de développer la connectivité des espaces et des lieux d'intérêt écologique au sein du territoire et en cohérence avec les territoires limitrophes.

87

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

88

Enjeux et objectifs poursuivis (extrait du PADD)	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
Valoriser les paysages faisant la singularité de GPSO (orientation du PADD n° 1)	Les espaces forestiers ainsi que la Seine font l'objet des prescriptions spécifiques (les espaces forestiers concernés sont localisés).	La définition des réservoirs et corridors de la trame verte et bleue de l'OAP s'appuie sur le zonage réglementaire, en particulier la zone N et ses secteurs Ns et Np.
Préserver et structurer les trames écologiques (orientation du PADD n° 2)	L'ensemble des réservoirs et corridors composant la trame verte et bleue définis dans un lexique propre à l'OAP et font l'objet de prescriptions spécifiques et détaillées, adaptées à leur contexte (étangs, mares, zones humides, espaces forestiers, rus, milieux ouverts...).	
Conforter la place de la nature en ville (orientation du PADD n° 6)	L'OAP comporte un chapitre « continuité en milieu urbain spécifique ». À cela s'ajoutent les prescriptions liées aux réseaux de mares et étangs ainsi qu'aux lisières et aux rus, dont certains sont situés en tout ou partie en milieu urbanisé.	En complément, les projets devront respecter les règles inscrites aux chapitres 4 et 6 du règlement et s'appliquant en référence au plan 4.3 qui localise, entre autres : les mares, alignements d'arbres, arbres repères, arbres remarquables, zones humides avérées, cours d'eau... Ces règles participent à la préservation et la protection de ces éléments de patrimoine naturel.
Limitier la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels et aux effets du changement climatique (orientation du PADD n° 8)	De façon transversale, les prescriptions inscrites dans l'OAP concourent à atténuer l'exposition des biens et des personnes aux risques et/ou phénomènes liés au changement climatique : pleine terre, désimperméabilisation ou renaturation des rus limitant les risques liés aux ruissellements ou inondations, végétation dont les racines limitent les risques de mouvement de terrain, végétation régulant les températures par évapotranspiration ou création d'ombres portées...	
Construire le patrimoine de demain (orientation du PADD n° 25)	L'OAP fixe plusieurs orientations en faveur d'une plus grande intégration du végétal dans les futures constructions ou opérations : continuité de pleine terre ou de haies, conservation des arbres existants (y compris des plus jeunes), renforcement des alignements d'arbres...	Le chapitre 4 du règlement écrit établit également plusieurs dispositions en faveur de la nature en ville : taux de pleine terre, coefficient de biotope surfacique, plantations d'arbres...
Atténuer les impacts des coupures urbaines (orientation du PADD n° 27)	Les infrastructures/éléments de fragmentation sont localisés en référence à l'état initial de l'environnement et font l'objet de prescriptions spécifiques permettant de rétablir les continuités écologiques et faciliter le déplacement de la faune.	

OAP Energies : produire et consommer une énergie renouvelable et diversifiée

Cette OAP dédiée aux énergies vise à traduire les ambitions du territoire de GPSO suite à l'adoption le 13 décembre 2023 du Schéma Directeur des Energies à l'échelle du territoire et plus globalement du Plan Climat de GPSO adopté en mars 2021.

Contexte

- L'OAP Energie s'appuie en partie sur le **Plan Climat Air Energie de GPSO**.
- Le PCAET repose sur une démarche de sobriété, d'efficacité énergétique et de développement volontaire du potentiel d'ENR et de récupération locale (ENR et R) du territoire de GPSO. Ses axes 1, 2 et 6 précisent les objectifs en décarbonation des énergies :
 - Axe 1 : Contribuer localement à la diminution des gaz à effets de serre
 - Financer et accompagner les projets de rénovation énergétique des copropriétés et ménages fragiles
 - Planifier la transition énergétique : réalisation d'un Schéma Directeur de l'Energie
 - Renforcer le conseil et la mise en réseau des acteurs sur la maîtrise de l'énergie
 - Axe 2 : Un territoire résilient qui veille à la qualité de son cadre de vie
 - Intégrer les enjeux du changement climatique dans les projets de construction et d'aménagement
 - Réduire la vulnérabilité des acteurs du territoire au risque climatique
 - Valoriser la nature dans l'aménagement et la gestion des espaces publics
 - Axe 6 : Renforcer l'exemplarité de GPSO ; une administration engagée pour l'environnement.
 - Poursuivre et amplifier la démarche de marchés public éco-responsables
 - Renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux dans la gestion du patrimoine de la collectivité
- L'OAP Energie s'appuie également en partie sur le **Schéma des Energies (SDE)**.
- Le schéma directeur des Énergies fixe des objectifs opérationnels intermédiaires à horizon 2030 dans la perspective de neutralité carbone à 2050 visée par le PCAET. Il repose sur 4 plans d'actions complémentaires :
- Axe transversal
 - Accompagner la sortie du fioul
 - Le redimensionnement de la subvention Déclic ENR
 - Les documents d'aménagement comme outils facilitateurs
 - Animer une dynamique territoriale de développement des EnR&R
 - Susciter l'innovation
- Axe réseau de chaleur
 - Développer et verdir les Réseaux de Chaleurs Urbains (RCU)
 - Le classement des réseaux
 - L'exploitation de la géothermie profonde
- Axe énergie diffuses
 - Développer les principaux gisements de solaire photovoltaïque (PV)
 - Développer en complémentarité le solaire thermique, la géothermie et la chaleur fatale (notamment dans le cadre de mini-réseaux urbains).
 - Améliorer l'acceptation des projets auprès des services instructeurs de l'Etat
 - Encadrer les projets de pompe à chaleur aérothermique
- Axe mobilité
 - Poursuivre les actions en faveur de la marche et du vélo.
 - Faciliter la transition pour les particuliers.
 - Communiquer sur les bornes de recharge pour voitures électriques ouvertes au public.
 - Permettre la mutualisation des infrastructures et des véhicules.
 - Rendre la collectivité exemplaire.

89

Articulation de l'OAP avec les enjeux et objectifs poursuivis et les autres dispositifs réglementaires du PLUi

Enjeux et objectifs poursuivis	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
Energies : produire et consommer une énergie renouvelable et diversifiée (orientation du PADD n°5)	L'OAP comporte un objectif général, auquel elle répond à travers des orientations déclinées par type de dispositifs de production d'énergies renouvelables : réseau de chaleur, géothermie, pompe à chaleur... Les principales orientations sont accompagnées de schémas et illustrations facilitant leur compréhension.	Le chapitre 2 du règlement écrit contient des dispositions favorables aux installations classées pour l'environnement liées aux énergies renouvelables ou de récupération. Le chapitre 3 du règlement écrit (« morphologie et implantation des constructions ») prévoit plusieurs dispositions particulières facilitant l'intégration de dispositifs de production d'énergies renouvelables (non prise en compte des dispositifs de production d'énergie renouvelable dans le calcul de la hauteur par exemple). Le chapitre 5 du règlement écrit encourage également les dispositifs en faveur des énergies renouvelables via la règle de fonctionnalisation des toitures qui peut être atteinte en installant ce type de dispositif. Le chapitre 8 du règlement écrit prévoit une règle alternative de fonctionnalisation des sous-sols en faveur notamment des énergies renouvelables ou de récupération. Le chapitre 9 du règlement écrit contient des dispositions pour le raccordement des constructions aux réseaux classés de chaleur et de froid.

3. EXPOSE ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PRISES AU REGARD DES OBJECTIFS DU PADD

3.1.Axe 1 - Un territoire acteur de la transition Écologique

Caractériser et mettre en valeur le grand paysage

Orientation 1 - Valoriser les paysages faisant la singularité de GPSO

- Préserver et valoriser les points de vue et perspectives depuis et vers les coteaux.
- Protéger les forêts domaniales du territoire. Dans ce cadre, il est souhaité que la forêt domaniale de Meudon devienne une forêt de protection au même titre que celle de Fausses-Reposes.
- Renforcer le caractère paysager de la Seine et de ses berges, ainsi que des autres éléments liés à l'eau comme les étangs et les rus.

Les dispositions réglementaires décrites ci-après (OAP et règlement) mettent en œuvre l'orientation cadre ci-dessus et les principes et objectifs énoncés. Les règles mises en place et les OAP définies sont justifiées par la réponse qu'elles apportent à cette orientation.

Les points de vue à préserver et à valoriser sont localisés sur la carte du PADD. La stratégie réglementaire mise en œuvre pour traduire pleinement cette orientation du PADD prend appui sur diverses règles et à différentes échelles. Les principales mesures sont explicitées ci-après.

Niveau de référence et règles de hauteur

Définition du niveau de référence au sein des dispositions générales du règlement : 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, à l'exception du contexte spécifique de Boulogne-Billancourt dont la topographie dominante est plate.

91

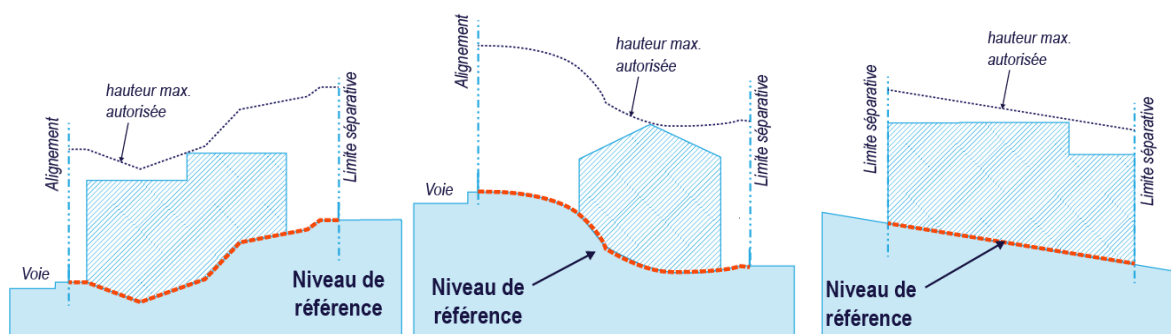


Illustration des niveaux de référence – règle générale

Définition et calcul de la hauteur au sein des dispositions générales du règlement : la définition pour la règle de hauteur intègre la notion « en tout point » au-dessus du niveau de référence qui impose d'inscrire la construction dans un plan parallèle à la pente. Par ailleurs, dans la zone U3 (dominante pavillonnaire) à Chaville, Meudon, Sèvres et Ville-d'Avray (villes avec fortes pentes sur coteaux), la mesure de la hauteur totale « Ht » et de la hauteur de façade « Hf » s'effectue au point le plus bas du terrain situé au droit de la construction projetée après travaux non comprises les parties de façades permettant les accès au sous-sol et celles qui concernent les cours anglaises. Parmi toutes les options possibles pour définir le point de départ de la mesure de la hauteur, celles retenues par le PLUi dans la situation générale et celle retenue pour les tissus pavillonnaires sont d'emblée les plus protectrices des paysages dont le relief est une composante essentielle. Elles favorisent une meilleure intégration paysagère.

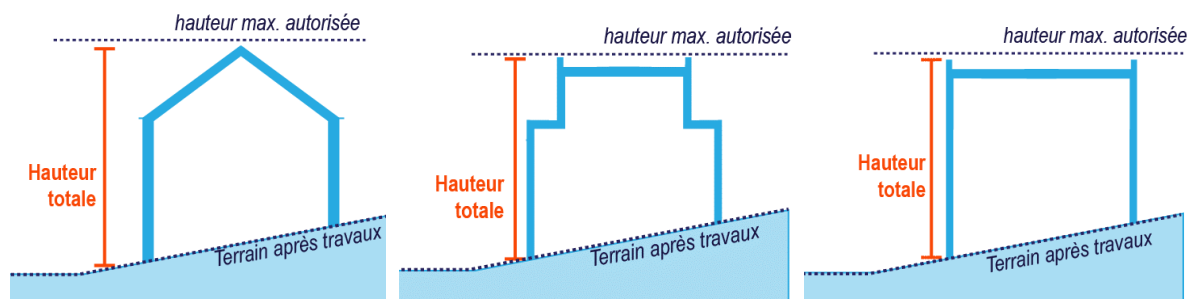


Illustration de calcul de la hauteur – zone U3 à Chaville, Meudon, Sèvres et Ville-d'Avray

Les points de vue et perspectives des rives Boulonnaises aux coteaux Sévriens et Meudonnais

Les cônes de vue principaux identifiés par le PADD correspondent à ceux offerts depuis les berges de Boulogne-Billancourt. Il s'agit de perspectives latérales assez ouvertes depuis le Quai de Stalingrad au niveau du pont de Billancourt et depuis le Quai Georges Gorse au niveau du pont de Sèvres.



Points de vue depuis le quai Stalingrad (gauche) et quai Georges Gorse (droite) – crédit photo Altitude 35

92

L'objectif est de s'assurer de ne pas masquer la continuité de l'ensemble des Parcs / Forêt de Meudon / Parc Brimborion / Parc de Saint-Cloud qui coiffe les coteaux visibles depuis la berge de Boulogne-Billancourt. Le PLUi préserve la qualité de ces vues par une hauteur plafond sur la rive opposée conduisant à ne pas dépasser le gabarit R+5 qui est celui qui domine aujourd'hui. Ainsi, un secteur U1-F-1 est délimité à Sèvres en pied de coteaux et sur les 1ères pentes. La hauteur y est limitée à R+4. Par ailleurs, le secteur U1-E délimité à Meudon-sur-Seine limite la hauteur à l'équivalent R+6+A pour les nouvelles constructions, ce qui correspond à la hauteur des bâtiments Thalès déjà réalisés à Meudon-sur-Seine. Au-delà, c'est-à-dire sur les pentes de coteaux, les secteurs délimités sont de type U3 (dominante pavillonnaire) avec des hauteurs limitées à R+1+A/C (Attique ou Comble) pour les nouvelles constructions. D'autres dispositions viennent conforter également le paysage des coteaux. Il s'agit particulièrement de l'exigence de pleine-terre ainsi que des règles relatives aux plantations à réaliser. Elles sont décrites dans les chapitres 6.1. du présent rapport. Leur combinaison, associée aux règles de morphologie urbaine favorise largement la présence de végétation au sein des coteaux. S'agissant de la continuité des vues depuis la berge et depuis les quais entre le pont de Billancourt et le pont de Sèvres, l'OAP de l'île Seguin prévoit des orientations permettant, dans le cadre de son urbanisation, d'éviter un front uniforme et massif, imposant la réalisation de cinq percées visuelles dégageant une vue sur toute la hauteur d'une rive à l'autre dont deux en partie centrale de l'île, deux au niveau des ponts et une sur la pointe amont.

Les points de vue vers la Seine et Paris depuis les coteaux Sévriens et Meudonnais

Les cônes de vue principaux identifiés par le PADD correspondent à ceux offerts depuis le parc Brimborion à Sèvres et le belvédère de Meudon.



Points de vue depuis le Parc Brimborion (gauche) et le belvédère de Meudon (droite) – crédit photo Altitude 35

Il s'agit de perspectives largement ouvertes, voire panoramiques qui portent bien au-delà du territoire. L'enjeu de préservation et de valorisation des perspectives est double :

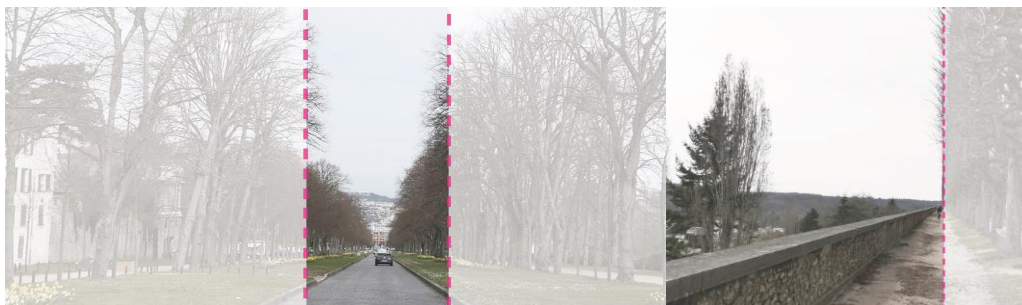
1/ accéder à la vue - cela suppose que le 1^{er} plan, c'est à dire les premiers décamètres de terrain au droit des vues identifiées jouissent d'un règlement limitant assez fortement les hauteurs admises pour éviter l'émergence d'un masque rapproché. Notons que le terrain est en forte pente, ce qui a permis l'émergence de vues et l'aménagement de belvédères. Cette topographie de coteaux facilite le maintien des vues et perspectives. L'enjeu de préservation est tenu par le règlement du PLUi qui limite la hauteur, l'emprise et la nature des constructions admissibles dans le secteur Np du Parc Brimborion. Le secteur Np est celui des grands parcs du territoire et la constructibilité y est fortement limitée puisque seules quelques destinations soumises à conditions et limites y sont admises avec une volumétrie contrainte (5% d'emprise au sol maximum, hauteur limitée à 10 m et R+2). Notons que les premiers décamètres au droit de la vue proposée depuis le parc de Brimborion sont directement délimités en espaces boisés classés (EBC) par le PLUi, classement excluant toute possibilité de réaliser des constructions. Pour le belvédère de Meudon, les 1^{ers} décamètres sont concernés par un classement en zone urbaine à dominante résidentielle de type pavillonnaire dit aéré (U3-B). Les volumes y sont maîtrisés avec une emprise au sol maximale de 20% et 200 m² par bâtiment, une hauteur limitée à 10 mètres maximum correspondant R+1+C/A ainsi qu'un taux de pleine-terre exigé de 35% minimum. Le belvédère est lui-même situé en promontoire d'environ 5 mètres et jouit du dégagement offert par la rue longitudinale appelée rue Basse de la Terrasse de 10 mètres de large environ, ainsi que l'allée de la terrasse dans l'axe même de la vue. Ainsi, le relief existant, la position en promontoire, les dégagements offerts par les voies et le règlement du secteur U3-B permettent de préserver l'accès à la perspective depuis la terrasse de Meudon. Concernant les deux vues, aucune émergence en pied de coteaux ne pourrait perturber l'accès à la perspective. Les hauteurs y sont limitées à R+4 (cf. chapitre précédent).

2 / garantir des vues lointaines sur la plaine du Bassin parisien. Notons que les immeubles boulonnais anciens et contemporains font partie intégrante des qualités de la perspective qui s'offre à la vue. Ce plan lointain est essentiel, il constitue l'objet principal de la perspective. Il convient donc de s'interroger sur le plan intermédiaire constitué par les constructions en cours et à venir de l'Ile Seguin. L'OAP de l'Ile Seguin prévoit des orientations permettant, dans le cadre de son urbanisation, d'éviter un front uniforme et massif, imposant la réalisation de cinq percées visuelles dégagant une vue sur toute la hauteur d'une rive à l'autre dont deux en partie centrale de l'île, deux au niveau des ponts et une sur la pointe amont. Sur l'île, dans le cadre du sous-secteur U4-D-3, la hauteur des constructions doit être inférieure à la cote 74 mètres NGF avec la possibilité d'une émergence en un point unique pouvant atteindre la cote maximale de 96 mètres NGF dans la partie centrale située entre les deux esplanades. L'altitude de l'île Seguin s'établit à la cote 36 mètres. Le belvédère de Meudon s'établit aux environs de la cote 90 mètres NGF. La tour Horizon de Jean Nouvel réalisée à Boulogne-Billancourt est visible sur la perspective et permet l'analyse comparative. Elle est établie à la cote hauteur maximale de 120 mètres NGF. Il s'agit d'un bâtiment de 89 mètres de haut. Les émergences de l'île Seguin seront donc largement inférieures à la tour Horizon puisque limitées entre 38 et 60 mètres environ, soit entre moins d'1/3 et moins de 50% de la hauteur de la tour Horizon. Les constructions de l'île Seguin seront par contre plus proches que la tour Horizon. Elles viendront compléter les perspectives existantes en émergeant sur un plan intermédiaire qui s'en trouvera intensifié et captera une partie des perspectives.

93

Les points de vue et perspectives Meudonnaises depuis les terrasses du château

Les cônes de vue principaux identifiés par le PADD correspondent à ceux offerts depuis l'Avenue et les terrasses du château. Il s'agit de l'Avenue du château qui constitue une perspective axiale jusqu'au mont Valérien, de la Terrasse de Meudon Est vers la forêt de Clamart et l'ONERA ainsi que de la Terrasse Meudon Sud vers le Tapis Vert et la forêt de Meudon. Ces dernières constituent des perspectives ouvertes.



Perspective axiale depuis l'avenue du Château (droite) et point de vue depuis la terrasse orientale du château - crédit photo Altitude 35



Perspective depuis la terrasse de Meudon Sud – crédit photo Altitude 35

94

La perspective axiale de l'Avenue du Château et celle plus ouverte de la terrasse sud vers le tapis Vert font l'objet de protections particulières instaurées par l'Etat et par le PLUi qui garantissent leur pérennité : périmètre du domaine national, secteur Np du PLUi, double ou triple alignement d'arbres protégés par le PLUi et par le Code de l'Environnement sur l'avenue du Château ainsi qu'une bande d'inconstructibilité de 10 à 20 mètres de part et d'autre de l'axe. La forêt de Meudon est également protégée.

La perspective orientale depuis la terrasse du château couvrant une partie importante des espaces urbanisés de Meudon centre, de l'ONERA jusqu'à la forêt de Clamart : l'objectif est de maintenir l'harmonie de ce paysage dans un équilibre entre urbanisation et écrin vert. Le PLUi reprend à cet effet les dispositions du PLU de Meudon et maintient ainsi la zone dite non altius tollendi dans le PLU désormais dénommée « zone de hauteur contrainte » limitant la hauteur des constructions à 15 mètres pour les secteurs de centralité U1-E concernés et 13 mètres pour les autres secteurs concernés. Idem pour la majeure partie du secteur de la Colline Rodin pour lequel la côte NGF limite la hauteur à 80 mètres NGF. Ces limitations de hauteur permettent de tenir le velum général du périmètre garantissant l'harmonie de la perspective préservée.

Les points de vue et perspectives meudonnaises et isséennes depuis les parcs des coteaux

Les cônes de vue principaux identifiés par le PADD correspondent à ceux offerts depuis les terrasses et allées du musée Rodin à Meudon, les terrasses du jardin Botanique à Issy-les-Moulineaux et les terrasses et allées du Parc Henri Barbusse à Issy-les-Moulineaux.



Perspectives depuis les terrasses et allées du musée Rodin – Crédit photo Altitude 35



Points de vue depuis le Parc Henri Barbusse (gauche) et le Jardin botanique d'Issy-les-Moulineaux (droite) – Crédit photo Altitude 35

Les trois cônes de vue offrent des perspectives lointaines allant des coteaux boisés de Ville-d'Avray et Saint-Cloud, au mont Valérien et jusqu' à la skyline de la Défense et l'ouest parisien. La topographie est prégnante sur les différentes configurations avec des situations en terrasses surplombant des coteaux dont la pente moyenne s'élève 25% sur le secteur Rodin, 20% sur le secteur du Jardin botanique et 12% sur le secteur Henri Barbusse. Ce relief est le premier atout de préservation des vues. Le PLUi classe les trois sites en zone naturelle des grands parcs (Np) secteur protégé où la constructibilité est fortement limitée puisque seules quelques destinations soumises à conditions et limites y sont admises avec une volumétrie contrainte (5% d'emprise au sol maximum, hauteur limitée à 10 m et R+2). Des espaces verts protégés sont également délimités sur la superficie des parcs interdisant ainsi toutes nouvelles constructions d'envergure. Au-delà de l'espace vert du musée Rodin, le règlement du PLUi reprend les dispositions du PLU de Meudon et maintient ainsi la zone dite *non altius tollendi* préexistante désormais dénommée zone à hauteur contrainte limitant la hauteur des constructions à 80 mètres NGF pour ce secteur. Le premier plan est ainsi préservé et garantit un accès à la vue sur ces trois sites.

Le dernier plan est formé par différentes unités paysagères dont les volumétries sont soit encadrées par le PLUi (coteau dagovérien, tissus urbains boulonnais et isséens), soient extérieurs au territoire (La Défense, Mont Valérien, Paris, etc.). Le plan intermédiaire constitue là encore la principale composante paysagère susceptible d'évoluer sur la perspective :

- Terrasses et allées du musée Rodin à Meudon : les tissus urbains s'étalant de l'île Saint-Germain et berges de Seine jusqu'au coteau d'Issy-les-Moulineaux/Meudon font l'objet de dispositions réglementaires du PLUi (U1-E, U3-A, U1-C-1, etc.) dont les hauteurs et emprises de constructions sont adaptées aux tissus et aux constructions déjà existantes. Le dispositif permet ainsi d'éviter des émergences trop imposantes qui viendraient fortement perturber les perspectives. Des émergences ponctuelles restent possibles en lien avec le secteur de plan masse ISM3-Lombard.
- Les terrasses du Jardin Botanique à Issy-les-Moulineaux : ce site est situé à proximité de la ZAC Léon Blum (sous-secteurs U1-C-1 et U1-C-2 du PLUi) qui permet des émergences ponctuelles sur la section nord-ouest qui pourront compléter le plan intermédiaire de la perspective tout en maintenant les vues sur le plan lointain.
- Les terrasses et allées du Parc Henri Barbusse à Issy-les-Moulineaux : la perspective étant orientée vers le nord, les tissus urbains isséens formant le plan intermédiaire font l'objet de dispositions réglementaires du PLUi (U2-B, U3-A, U2-A, etc) dont les hauteurs et emprises de constructions sont adaptées aux tissus

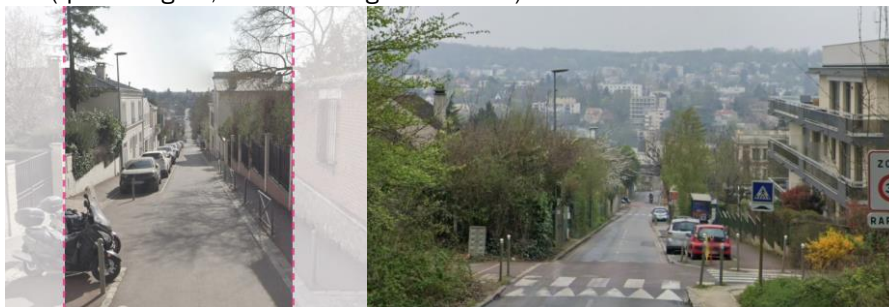
et aux constructions déjà existantes. Le dispositif permet ainsi d'éviter de nouvelles émergences imposantes qui viendraient fortement perturber les perspectives.

Les émergences ponctuelles et limitées par le PLUi à 1/3 du velum admis en lien avec le périmètre de hauteur spécifique du secteur Hydroseine ne seront pas de nature à déqualifier la qualité des vues.

Les vues inter-coteaux axiales et larges

Les cônes de vue principaux identifiés par le PADD correspondent à des vues inter-coteaux de massif à massif qui s'offrent en perspective depuis :

- Des axes comme l'avenue Gambetta à Sèvres et Ville-d'Avray (en premières pentes sous le parc de Saint-Cloud) ou la rue de la Garenne à Sèvres (en traversée de la forêt de Meudon depuis les Bruyères).
- Le secteur des gares de Chaville en rive droite (Rue du coteau, rue Carnot et parc de la Martinière) et en rive gauche (quais de gare, rue de l'Etang Saint-Denis).



Points de vue depuis la rue Gambetta à Sèvres et Ville-d'Avray (gauche) et rue de la Garenne à Sèvres (droite) – crédit photo Altitude 35/ CODRA



Points de vue depuis les quais de la gare rive gauche à Chaville – crédit photo Google

Le PLUi assure la protection des massifs boisés par un classement en zone naturelle assorti d'espaces boisés classés constituant ainsi la protection la plus stricte aux forêts constituant l'écrin vert des perspectives paysagères. S'agissant des tissus urbains qui occupent la vallée, le PLUi met en place des règles conformes aux formes urbaines existantes n'occasionnant pas de rupture dans la morphologie (hauteur, emprise au sol). Les règles du taux de pleine-terre et de plantations viennent assurer l'équilibre entre constructions et place affirmée du végétal, accord caractéristique dans l'harmonie des tissus de coteaux. Les perspectives, accessibles depuis les voies publiques, sont ainsi préservées.

Les perspectives lointaines depuis le quartier des Terrasses à Marnes-la-Coquette

Le PADD identifie ce cône de vue qui s'offre à la perspective depuis le quartier des Terrasses qui domine Marnes-la-Coquette. Les vues accessibles depuis l'espace public et notamment la partie haute de l'Avenue du Bois sont préservées par le PLUi qui maintient les règles morphologiques déjà en vigueur dans le PLU, adaptées au tissu pavillonnaire existant (sous-secteur U3-C-9) évitant ainsi les évolutions de gabarit qui porteraient atteinte aux perspectives paysagères en direction de Paris.



Vue depuis les Terrasses à Marnes-la-Coquette – Crédit photo Commune de Marnes-la-Coquette

S'agissant des autres vues indiquées en berges de Seine à Boulogne-Billancourt en direction de Saint-Cloud, le maintien des perspectives lointaines ne dépend pas du PLUi de GPSO. Toutefois, les protections de l'Etat au titre notamment du Domaine National garantissent le maintien de belles perspectives à court, moyen et long termes.

Protection optimale des forêts

Le règlement du PLUi harmonise la façon dont les forêts du territoire sont protégées garantissant ainsi une cohérence géographique dans leur protection. Les espaces forestiers du territoire, composés particulièrement des forêts domaniales de Fausses-Reposes et de Meudon ainsi que du Parc de Saint-Cloud, sont classés en zone naturelle (N) assortie d'une servitude d'espaces boisés classés (EBC). Les communes de Marnes-la-Coquette, Ville-d'Avray, Chaville, Sèvres et Meudon sont concernées. Les effets de la combinaison du classement N+EBC sont très contraignants : tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit ; les aménagements sont extrêmement limités ; les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable instruite par l'Etat ; les défrichements y sont totalement interdits. En conséquence, seuls les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre la sauvegarde de ces espaces boisés sont autorisés. Le dispositif permet ainsi d'assurer une protection optimale des boisements tout en permettant la mise en œuvre des plans de gestion agréés pour la gestion forestière mis en œuvre par l'ONF dans les bois, forêts et parcs relevant du régime forestier. C'est pleinement le cas des forêts de Meudon et de Fausses-Reposes. Les clairières naturelles au sein de ces espaces boisés ont été classées en zone naturelle sans servitude EBC.

97

Protection des lisières forestières

Le PLUi met en place des règles et orientations spécifiques pour les lisières des grands massifs boisés visant à assurer notamment une transition paysagère de l'espace urbanisé vers la forêt.

La méthodologie d'approche a permis de caractériser les sites urbains constitués (SUC) et les autres sites considérés comme non-urbanisés. La méthodologie est développée dans ce rapport dans le chapitre 6.10 de cette partie du rapport exposant les dispositions spécifiques. En compatibilité avec les documents supérieurs, les lisières d'interface entre espaces forestiers et sites urbains constitués font l'objet de dispositions particulières.

Elles sont identifiées sur la carte n°4.3 « Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères » - une bande de 10 mètres de large quasi inconstructible est ainsi délimitée pour les sites urbains constitués. Cette bande est portée à 50 mètres de large hors site urbain constitué.

Le présent rapport comprend un chapitre « 6.10 Dispositions spécifiques concernant les lisières forestières et méthodologie d'identification des sites urbains constitués » dédié à la thématique des lisières.

L'OAP continuités écologiques prévoit, en cohérence avec ces dispositions du règlement, six orientations spécifiques visant à assurer un traitement paysager et écologique qualitatif de la lisière au sein des SUC :

- Principe de non-avancée des constructions vers le massif.
- Principe de végétalisation multi-strates de la bande de 10 mètres.

- Espèces indigènes, non-exotiques envahissantes et éventuellement adaptées au changement climatique à privilégier pour les plantations.
- Principe d'éloignement des massifs des éventuelles activités susceptibles de générer des nuisances sonores.
- Eclairage public et privé extérieur orienté vers le sol,
- Equipement de dispositifs favorables à la nidification.

Ces dispositions permettront de constituer, à long terme, une lisière de qualité paysagère constituant une zone tampon pour la biodiversité et mettant en œuvre une transition paysagère progressive.

Un secteur Ns protecteur dédié à la Seine et à ses abords

La Seine étant un atout majeur du territoire, le règlement du PLUi définit un zonage cohérent le long des deux berges de la Seine et sur le fleuve, ainsi que des dispositions adaptées à leur préservation et au renforcement de leur caractère paysager.

En dehors des secteurs portuaires qui font l'objet d'une approche réglementaire dédiée adaptée à leurs enjeux, les berges de Seine et la Seine ont été classées dans le secteur Ns de la zone naturelle. Les dispositions particulières à ce secteur y interdisent, par principe, la plupart des destinations.

Certaines destinations ou sous-destinations sont autorisées mais soumises à limites et conditions. Il s'agit particulièrement des équipements d'intérêt collectif et services publics limités aux seules constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics déjà existants sur le site à la date d'approbation du PLUi. Ainsi, les nouveaux équipements n'y sont pas admis à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés admis sous conditions de ne présenter aucun risque d'atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, d'une compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché et d'une intégration paysagère. Cette exception s'avère nécessaire pour permettre la présence et la continuité de services d'intérêt général divers. Pour les autres destinations et sous-destinations, des conditions sont posées pour admettre ces constructions limitées. Il s'agit de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain, dans la mesure où une telle activité serait déjà présente sur le site. La sous-destination lieux de culte est totalement interdite au sein du secteur Ns, celle-ci ne présentant aucun lien avec le caractère naturel de la zone et la proximité de l'eau.

Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière sont autorisées par principe, celles-ci étant communément admises dans la zone naturelle.

La sous-destination « restauration » est autorisée, s'agissant exclusivement du changement de destination de bâtiments déjà existants dans le secteur et identifiés comme tel sur le plan de zonage.

Les usages et affectations du sol sont autorisés dans le secteur Ns au titre des infrastructures nécessaires aux voiries, réseaux, transport ou gestion des risques, s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et s'ils restent limités à moins de 49 emplacements pour les aires de stationnement ouvertes au public.

Les dispositions retenues permettent de garantir le moindre impact des aménagements d'intérêt général qui viendraient à être réalisés. Par ailleurs, les aménagements et équipements légers liés à la sécurisation, à la valorisation des sites et à l'accueil du public ainsi que ceux liés à la baignade en eaux vives et au transport fluvial de passagers et à la présence de péniches sont admis en secteur Ns, dans la mesure où ils conservent les qualités d'infiltration des sols et limitent l'abattage d'arbres existants. Ces dispositions sont nécessaires pour garantir l'accès au public tout en maintenant le caractère naturel et paysager des lieux.

L'ensemble de ces dispositions restrictives s'articule parfaitement avec l'OAP sectorielle Berges de Seine et l'OAP thématique Continuités écologiques qui visent notamment à favoriser le maintien de berges naturelles ou leur renaturation, sans faire obstacle à la réalisation d'aménagements favorables au développement des modes de déplacement actifs et à l'animation de lieux.

Le secteur Ns est concerné par la servitude établie par le PPRi de la Seine. Les éventuelles nouvelles constructions et les aménagements restent soumis au règlement du PPRi. La forte restriction dans l'admission de nouvelles constructions sur ce secteur permet, outre la préservation d'un secteur naturel, de limiter l'exposition de nouvelles populations au risque d'inondation.

Une OAP dédiée à l'aménagement des Berges de Seine

Le PLUi comporte une OAP dédiée à l'aménagement des Berges de Seine. Cette OAP concerne les 4 villes limitrophes du fleuve : Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Meudon et Sèvres. Le caractère intercommunal de l'OAP permet d'aborder la question du traitement paysager des bords de Seine de façon globale, transversale et cohérente sur l'ensemble du territoire concerné.

Le principe de continuité des cheminements modes actifs le long des berges et vers les territoires voisins s'accompagne d'un principe d'aménagement paysager et de renforcement de la présence du végétal, contribuant à densifier la ripisylve et donc à souligner davantage la présence de la Seine dans le grand paysage. Cette présence sera d'autant plus renforcée que les quais hauts font également l'objet d'un objectif de renforcement des alignements d'arbres urbains.

L'amélioration du traitement paysager des bords de Seine est également déclinée dans la profondeur du tissu urbain :

- Le caractère planté des avenues qui donnent sur la Seine est réaffirmé, pérennisant ainsi les perspectives visuelles/paysagères entre la ville et le fleuve.
- L'objectif d'aménagement des têtes de ponts par des gestes architecturaux (pont de Sèvres et d'Issy-les-Moulineaux) se double d'un objectif de respect des grands paysages voisins, de façon à initier un dialogue entre paysages urbains et paysages naturels, avec la Seine comme interface.
- Dans la même logique de porosité paysagère, les fronts bâtis continus en bord de Seine sont proscrits.

Par ailleurs, l'OAP Berges de Seine pose également le principe de nouveaux franchissements dédiés aux modes actifs. L'un d'eux vise à assurer une liaison entre l'île de Monsieur et la rive droite depuis le mail paysager Maréchal Juin à Boulogne-Billancourt. Si cet aménagement répond d'abord à des considérations visant à améliorer la qualité des mobilités actives entre les deux rives, il est concomitant d'une nouvelle expérience visuelle et paysagère en créant de nouvelles vues et perspectives sur la Seine, ses berges, les coteaux et les quartiers urbains (en particulier le pont de Sèvres et Silly, Gallieni). Il s'inscrit en cohérence avec l'aménagement des espaces publics visant à assurer une continuité du mail végétalisé Maréchal Juin jusqu'à la Seine pour relier in fine le centre-ville de Boulogne-Billancourt à l'île de Monsieur à Sèvres.

Enfin, l'objectif de développer de nouveaux usages en bords de Seine s'accompagnera également d'une évolution paysagère qualitative, via le développement de nouveaux aménagements (restauration, pontons, aménagements sportifs...).

99

Nb : l'OAP Berges de Seine traduit les ambitions communales et intercommunales sur cette partie du territoire, mais intègre également les orientations inscrites dans le Schéma d'orientation des berges de Seine et des ports pour les Hauts-de-Seine d'HAROPA, le Schéma d'aménagement des Berges de Seine du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine, le Schéma Directeur des berges de Seine de Boulogne-Billancourt ainsi que le PPRI.

Préservation des étangs et plans d'eau

Le PLUi préserve les étangs et plans d'eau existants sur le territoire. Ceux-ci participent amplement aux qualités paysagères.

Le classement en zone naturelle a été choisi pour la plupart des grands étangs à l'exception de l'étang urbain de Brisemiche à Chaville et de l'étang urbain Gilet dit de la ronce à Ville-d'Avray qui font partie intégrante de copropriétés assez densément bâties. Pour ces étangs urbains, le classement en zone urbaine a été requis. La zone naturelle (N) retenue pour les autres étangs permet une protection adéquate des qualités paysagères des étangs. En effet, les nouvelles constructions admises en zones naturelles sont limitées dans leur destination et ne sont admises que sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la gestion des risques ou à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux par exemple ainsi que les aménagements et équipements légers liés à la sécurisation, à la valorisation des sites et à l'accueil du public restent possibles sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, de conserver les qualités d'infiltration des sols et de limiter l'abattage d'arbres pour ceux qui seraient situés en berges par exemple. L'ensemble de ces dispositions permet donc une préservation des plans d'eau existants constitutifs d'espaces naturels et concourant à la qualité du paysage. Ainsi les étangs de Marnes-la-Coquette (étang de Garches au sein du Parc de Villeneuve l'étang, étang de la Marche), de Ville-d'Avray (Viel-étang, Etang neuf, de Meudon (étangs forestiers de Trivaux, de Chalais, de Meudon, de Villebon) bénéficient de ces dispositions.

Ces protections sont renforcées par le repérage complémentaire de certains étangs au titre des espaces paysagers et écologiques protégés. Il s'agit notamment des étangs urbains de Brisemiche à Chaville, de Gilet dit de la Ronce à Ville-d'Avray et du bassin du Domaine de La Marche à Ville d'Avray. Les étangs forestiers de Meudon

et les étangs du Parc des étangs de La Marche à Marnes-la-Coquette sont également concernés par cette approche au titre des réseaux de mares et plans d'eau. Ces plans d'eau à protéger sont identifiés sur la carte n°4.3 « Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères ». Ils bénéficient de prescriptions réglementaires propres interdisant de porter atteinte à leur intégrité et d'y réaliser tous travaux de construction, de comblement, d'assèchement, d'imperméabilisation, d'exhaussement et d'affouillement, sauf exception dument mentionnées pour des travaux ou aménagements nécessaires au fonctionnement hydraulique, au franchissement (passerelles, etc.), à la mise en sécurité ou à l'animation et la valorisation des sites.

Des rus et cours d'eau à préserver et à valoriser

Le PLUi identifie les rus et cours d'eau et invite à leur préservation et à leur renaturation. Le plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères du règlement mentionne, à titre indicatif, la présence des rus et cours d'eau canalisés ou apparents. Cela permet d'établir une articulation avec l'OAP « Continuités écologiques » qui prévoit des orientations en faveur de la renaturation des rus et de leurs berges dans le cadre d'opérations d'aménagement, lorsque cela est possible et souhaitable. Cette OAP prévoit notamment pour les rus enterrés ou non et leurs abords :

- De rechercher des solutions permettant de privilégier la réouverture et la renaturation des rus
- De recourir à des solutions alternatives à l'enfouissement, la canalisation ou l'imperméabilisation des berges naturelles,
- La préservation, le maintien voire le renforcement des plantations rivulaires,
- Une limitation des mouvements de sol à proximité des rus et de la réalisation de sous-sols,
- Une mise à distance des constructions et aménagements autorisés.

Ces orientations n'ont pas vocation à s'appliquer en cas d'impossibilité technique démontrée ou en cas de disproportion avérée entre le coût des travaux et l'objectif attendu de cette orientation. L'objectif est de favoriser une conception des projets d'aménagement prenant en compte la présence d'un ru et les sensibilités et sujétions environnementales qui l'accompagnent.

Préserver des vues et des perspectives depuis les coteaux

100

La préservation des vues et des perspectives depuis et vers les coteaux est d'intérêt intercommunal. Les dispositions spécifiquement décrites dans les chapitres précédents sont complétées par des orientations prises au titre des secteurs d'OAP sectorielle :

- La préservation des vues lointaines vers la vallée de la Seine est traduite dans l'orientation de plusieurs secteurs d'OAP tels que Colline Rodin et Meudon-sur-Seine.
- Le maintien des grandes perspectives paysagères est également un objectif qui se retrouve dans l'OAP du secteur du site classé de Rothschild à Boulogne-Billancourt, sur le secteur de la Grande Perspective de Le Nôtre à Meudon, ainsi que dans le centre-ville de Ville-d'Avray (perspective du parc du château).
- Enfin l'OAP du site de l'île Seguin prévoit des orientations visant à maintenir des porosités visuelles entre berges de Seine.

La redécouverte et la valorisation des cours d'eau pourront s'appuyer sur une valorisation/renaturation au cas par cas actée dans le cadre d'OAP sectorielles. Plusieurs OAP sectorielles prévoient une mise en accessibilité ou un confortement des berges au profit des modes actifs, afin d'en faire des lieux propices à la promenade. C'est le cas du secteur de l'île Seguin et du site de Meudon-sur-Seine.

Orientation 2 - Préserver et structurer les trames écologiques

- Agir durablement en faveur de la biodiversité en préservant les continuités écologiques vertes et bleues.
- Faire de la trame végétale une composante des projets urbains dans une logique de continuité écologique.
- Protéger les réservoirs de biodiversité
- Veiller à la préservation des lisières entre les massifs boisés et les espaces urbanisés.
- Préserver et valoriser les milieux humides existants sur le territoire, source de développement de la biodiversité, notamment les étangs, rus, sources et mares nombreux sur le territoire.
- Lutter contre l'étalement urbain pour préserver les continuités écologiques en :
 - Persévérant dans le renouvellement de la ville sur elle-même.
 - Incitant à la réhabilitation et rénovation du bâti existant lorsque cela est possible.
 - Limitant l'extension de l'enveloppe urbaine existante du territoire à moins de 0,95 ha à l'horizon de 10 ans.
- Veiller à renforcer la présence de la pleine terre à l'échelle du territoire
- Veiller à la préservation de la qualité des sols et à la confortation de la trame brune pour assurer une continuité au niveau des sols urbains.
- Privilégier la plantation d'essences adaptées aux effets du changement climatique, favorables au développement de la biodiversité et interdire la plantation d'espèces invasives et allergènes.
- Assurer des liaisons écologiques :
 - Entre les ensembles boisés du territoire et ceux limitrophes ;
 - Entre la chaîne des parcs des coteaux ;
 - Entre ces derniers et la Seine ;
 - Entre les espaces verts du territoire.
- Améliorer la trame noire en luttant contre les pollutions lumineuses.
- Continuer la restauration des fonctionnalités écologiques des berges de Seine.
- Encourager la perméabilité des clôtures pour permettre la circulation des espèces végétales et animales.

101

Les dispositions réglementaires décrites ci-après (OAP et règlement) mettent en œuvre l'orientation cadre ci-dessus et les principes et objectifs énoncés. Les règles mises en place et les OAP définies sont justifiées par la réponse qu'elles apportent à cette orientation.

L'OAP Continuités écologiques du PLUi

Une OAP continuités écologiques est créée par le PLUi. Elle est complémentaire au règlement et vient fixer des orientations et des objectifs qualitatifs pour les projets autorisés par le règlement sur les secteurs concernés. Son contenu détaillé est exposé le chapitre 2.4. de cette partie du présent rapport.

Cette OAP multifacettes répond aux enjeux de préservation et de renforcement des trames verte, bleue, brune et noire du territoire. Elle contribue au maintien et au renforcement des liaisons écologiques :

- En milieu naturel, par la définition d'orientations visant à préserver les milieux naturels, qu'ils soient forestiers, ouverts, humides ou en eau, et à limiter les impacts en cas de travaux autorisés sur ces secteurs, ainsi qu'à réduire, voire résorber les points ou secteurs de fragmentation des grandes continuités écologiques ;
- En milieu urbain, par la définition d'actions en faveur d'une continuité écologique entre les différents parcs des coteaux ainsi que par la mise en œuvre d'orientations spécifiques lors de la réalisation de projets de constructions et d'opérations d'aménagement au sein des secteurs d'enjeux de renforcement de la place de la nature en ville.

Elle vise par ailleurs à améliorer les interfaces entre le milieu naturel et les espaces urbanisés par des orientations spécifiques pour les lisières forestières. Elle comprend également des orientations en faveur de la renaturation des rus ou cours d'eau et de la trame noire à travers une orientation sur l'éclairage.

Un secteur naturel Np dédié aux grands parcs du territoire

Le PLUi met en cohérence le zonage des grands parcs et prévoit un règlement adapté pour préserver ces espaces. Les grands parcs du territoire bénéficient d'un secteur dédié « Np », qui regroupe les parcs suivants :

- Parc Frédéric Pic et parc du lycée Michelet à Vanves.
- Parc Saint Jean-Paul II, parc Henri Barbusse, parc des Epinettes, jardin Botanique, parc de l'Île Saint-Germain (réservoir de biodiversité), à Issy-les-Moulineaux.
- Parc du Musée Rodin, parc des Montalets, Potager du Dauphin et parc des terrasses de l'Observatoire, à Meudon.
- Parc de l'Île de Monsieur (réservoir de biodiversité), parc Brimborion et Square Carrier Belleuse et Madame de Pompadour à Sèvres.
- Parcs Edmond de Rothschild et Albert Khan (réservoirs de biodiversité), parc de Billancourt et parc de l'Île Seguin, à Boulogne-Billancourt.

D'autres secteurs boisés en milieu urbain viennent conforter la portée du secteur Np à Meudon : certains secteurs du site de l'ONERA, coteaux boisés de Bellevue/Meudon-sur-Seine.

Les dispositions particulières à ce secteur Np y interdisent, par principe, la plupart des destinations. Certaines destinations ou sous-destinations sont autorisées mais soumises à limites et conditions. Il s'agit particulièrement des équipements d'intérêt collectif et services publics limités aux seules constructions et installations nécessaires à ceux déjà existants sur le site à la date d'approbation du PLUi. Ainsi, les nouveaux équipements n'y sont pas admis, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés admis sous conditions de ne présenter aucun risque d'atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, d'une compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché et d'une intégration paysagère. Cette exception s'avère nécessaire pour permettre la présence et la continuité de services d'intérêt général divers. Pour les autres destinations et sous-destinations des conditions sont posées pour admettre ces constructions limitées. Il s'agit de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain, dans la mesure où une telle activité serait déjà présente sur le site.

Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière sont autorisées par principe, celles-ci étant communément admises dans la zone naturelle.

Plusieurs sous-destinations de commerces et d'activités de service ainsi que les bureaux et l'habitation sont autorisés s'agissant exclusivement du changement de destination de bâtiments déjà existants dans le secteur et identifiés comme tel sur le plan de zonage. L'objectif est de prendre en compte la présence de bâtiments au sein de ces parcs et de favoriser leur utilisation par des activités ou occupation compatibles avec les sites.

Par ailleurs, à l'instar de l'ensemble de la zone naturelle N, les habitations existantes au sein du secteur Np peuvent bénéficier de possibilités de création d'extensions et d'annexes en application de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme. Ces possibilités sont contraintes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et sans excéder 60 m², et dans un rayon de 15 mètres de l'habitation principale. Ces exigences permettent de limiter fortement l'impact de ces extensions et annexes sur les sites.

Les usages et affectations du sol sont autorisés dans le secteur Np au titre des infrastructures nécessaires aux voiries, réseaux, transport ou gestion des risques, s'ils ne pas portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et s'ils restent limités à moins de 49 emplacements pour les aires de stationnement ouvertes au public. Ces dispositions permettent de garantir un impact moindre des aménagements d'intérêt général qui viendraient à être réalisés. Par ailleurs, les aménagements et équipements légers liés à la sécurisation, à la valorisation des sites et à l'accueil du public sont admis en secteur Np, dans la mesure où ils conservent les qualités d'infiltration des sols et limitent l'abattage d'arbres existants. Ces dispositions sont nécessaires pour garantir l'accès au public tout en maintenant le caractère naturel des lieux.

L'ensemble de ces dispositions restrictives s'articule parfaitement avec l'OAP thématique Continuités écologiques qui visent notamment à mettre en réseau plusieurs de ces parcs sur les coteaux.

Des réservoirs de biodiversité fortement protégés

Les réservoirs de biodiversité forestiers, constitués pour l'essentiel des forêts domaniales de Fausses-Reposes et de Meudon ainsi que du Parc de Saint-Cloud font l'objet d'un classement en zone naturelle (N) assortie d'une servitude d'espaces boisés classés (EBC). Les effets de ces classements sont notamment exposés en détail dans le chapitre 6.9. de cette partie du présent rapport. Ils permettent une protection optimale des réservoirs et s'articulent avec l'OAP continuités écologiques qui oriente qualitativement les projets d'aménagement qui seraient réalisés dans ces secteurs.

Les réservoirs des milieux ouverts sont constitués pour l'essentiel de l'île de Monsieur à Sèvres et du parc départemental du Haras de Jardy à Marnes-la-Coquette. S'agissant de milieux ouverts et partiellement occupés par des installations notamment sportives, le règlement du PLUi opère des classements adaptés au cas par cas :

- Le parc départemental de l'île de Monsieur est classé en secteur Np (cf. mise en cohérence des zonages des grands parcs).
- Le parc départemental du Haras de Jardy est classé en zone naturelle N. La partie occupée par les constructions existantes et les espaces attenants, les installations légères temporaires et les carrières sont classées en zone urbaine dite des grands équipements (U6). Les principaux espaces de prairies sont classés en zone naturelle N permettant ainsi de les préserver.

Les réservoirs de biodiversité mixtes constitués des parcs Albert Kahn et Edmond de Rothschild à Boulogne-Billancourt et du parc de l'île Saint-Germain à Issy-les-Moulineaux bénéficient du classement en secteur Np dédié aux grands parcs (cf. supra) assorti d'une servitude partielle d'espaces écologiques et paysagers protégés permettant de garantir la protection des boisements et espaces ouverts de qualité.

Des mesures pour les lisières forestières favorables aux continuités écologiques

Les dispositions spécifiques aux lisières entre massifs boisés et espaces urbanisés décrites précédemment s'imposent tout autant pour des raisons d'intégration paysagère que pour des raisons de maintien et d'amélioration des continuités écologiques au sein du territoire. Outre la forte limitation du développement des constructions, les orientations retenues par l'OAP « Continuités écologiques » tels que le principe de non-avancée des constructions vers le massif, le principe de végétalisation multi-strates, la préférence faite aux espèces végétales indigènes, le principe d'éloignement des éventuelles activités susceptibles de générer des nuisances sonores ou encore l'orientation de l'éclairage vers le sol, l'équipement de constructions par des dispositifs favorables à la nidification et la réalisation de clôtures poreuses à large maille, constituent des mesures très favorables aux continuités écologiques.

L'OAP dédiée à la Seine et ses abords

Le PLUi comporte une OAP dédiée à l'aménagement des Berges de Seine. Cette OAP concerne les 4 villes limitrophes du fleuve : Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Meudon et Sèvres. Le caractère intercommunal de l'OAP permet de considérer pleinement la Seine et ses abords dans leur dimension environnementale et notamment comme support de continuités écologiques à l'échelle régionale (voire nationale).

103

Cette OAP permet de conforter la Seine comme support d'une trame Verte, Bleue et Brune :

- **Trame Verte** : Les aménagements paysagers prescrits participeront directement à renforcer le rôle de la Seine et de ses abords comme corridor écologique, dans la mesure où ils seront synonymes de renforcement général de la présence du végétal : densification de la ripisylve, pérennisation du caractère planté des avenues donnant sur le fleuve, diffusion de la nature en ville dans les quartiers voisins...Ce principe est particulièrement renforcé sur les berges basses inondables, là où les enjeux écologiques sont les plus forts, avec l'obligation de recourir à des végétaux spécifiques, adaptés au milieu et donc particulièrement propices à l'épanouissement de la faune inféodée.
- **Trame Bleue** : Les aménagements doivent s'inscrire dans une logique de territoire, en lien avec les cours d'eau et rus affluents de la Seine.
- **Trame Brune** : L'OAP poursuit un objectif de renaturation et de désimperméabilisation générale des bords de Seine. Outre l'impact de cette mesure sur la gestion des épisodes de crues, la renaturation et la désimperméabilisation doivent s'accompagner à court, moyen et long termes d'une amélioration de la qualité des sols, car elles sont synonymes de conditions favorables à la régénération des sols, donc au retour de la biodiversité. Les écosystèmes de bords de fleuve étant toutefois particulièrement fragiles, ils s'accompagnent ici de mesures spécifiques en lien avec la trame verte (cf. ci-avant).

Des dispositions favorables à la pleine-terre

Le chapitre 4 du règlement met en œuvre des outils réglementaires pour le milieu urbain en faveur d'un renforcement de la pleine-terre et d'une amélioration de la qualité et de la continuité des sols. Ces dispositifs sont adaptés aux différents contextes urbains. Ils s'appuient sur un diagnostic du taux de pleine-terre existant à l'échelle de l'ilot, établi sur l'ensemble du territoire, et dont la méthodologie et les résultats globaux sont exposés dans l'état initial de l'environnement. Le règlement prescrit des objectifs quantitatifs. L'OAP continuités écologiques oriente qualitativement et spatialement les réalisations. Les deux approches se complètent et permettent l'émergence d'un dispositif cohérent, complet et adapté aux enjeux du territoire. Ces dispositifs sont détaillés au sein de chapitres spécifiques.

Des essences végétales adaptées

Le règlement et l'OAP « Continuités écologiques » fixent des dispositions afin d'éviter la plantation d'essences végétales allergènes et de plantes exotiques envahissantes. Ces dispositions permettent de favoriser les essences indigènes et pérennes, donc favorables à la biodiversité ordinaire, tout en limitant les impacts sur la santé humaine. Le règlement précise ainsi que les essences végétales 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. L'OAP « Continuités écologiques » oriente les projets à la faveur des essences indigènes pour les plantations à réaliser au sein des interfaces forestières. Elle indique que les espèces plantées seront de préférence indigènes à l'Ile-de-France et non-invasives. La plantation d'espèces adaptées au réchauffement climatique pourra être recherchée si l'absence d'impact significatif défavorable sur les habitats naturels est démontrée.

Une faible consommation d'espaces naturels agricoles et forestier

La délimitation des zones et secteurs et la rédaction des règlements associés impliquant une consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) reste très marginale et relève du niveau de précision communal. L'approche est réalisée au cas par cas en fonction de la classification au mode d'occupation des sols (MOS) des espaces concernés. Au global, la consommation permise par le PLUi s'élève à 1 025 m². Cette consommation est décrite dans la partie 3 du présent rapport.

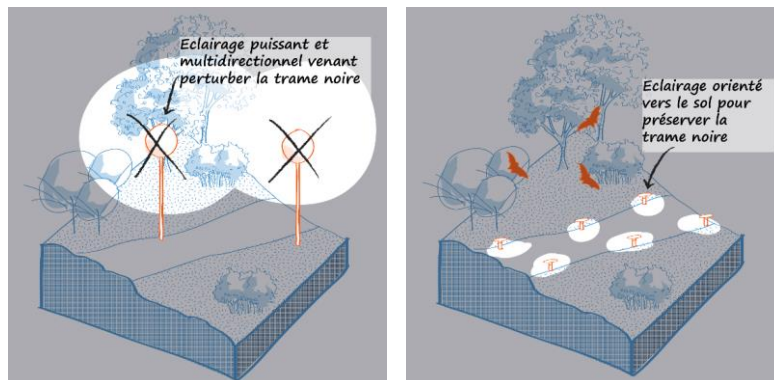
Délimitation des espaces écologiques et/ou paysagers protégés (EEPP)

En réponse aux enjeux des continuités écologiques le règlement du PLUi délimite des espaces écologiques protégés qui contribuent par leur organisation en « pas japonais » à préserver et améliorer les continuités écologiques. Le chapitre 6.5. de cette partie du rapport développe la stratégie et la réglementation mise en place.

Prise en compte de la trame noire dans l'OAP « Continuités écologiques »

104

L'OAP thématique portant sur les continuités écologiques comprend des orientations favorables à la préservation de la trame noire. Les dispositifs publics ou privés d'éclairage extérieur veilleront ainsi à orienter la lumière vers le sol et à permettre une limitation des temps d'éclairage.



Principes de préservation de la trame noire de l'OAP Continuités écologiques

Organisation de trame végétale au sein de certains secteurs de projets

Les orientations prévoient la création, la restitution ou le renforcement de continuités paysagères et écologiques structurantes à l'échelle de certains secteurs, notamment dans l'OAP Centre-ville de Ville-d'Avray, sur le site Rothschild à Boulogne-Billancourt mais également sur le site de la Colline Rodin à Meudon.

Dans les tissus les plus urbanisés et contraints, les orientations visent à favoriser la réalisation d'un réseau de cheminements paysagers (par exemple secteur Hydroseine) ou le renforcement de continuités paysagères le long des talus ferroviaires (par exemple ZAC Léon Blum, secteur Meudon-sur-Seine).

Des espaces réservés pour renforcer les trames et continuités écologiques

Le règlement du PLUi délimite des emplacements réservés nécessaires à la création ou à l'extension d'espaces verts et continuités écologiques, en référence au Code de l'urbanisme dont notamment ses articles L.151-41, R.151-43. C'est particulièrement le cas des emplacements réservés (ER) suivants :

- ER n°6,16,17, et 32 à Boulogne-Billancourt.
- ER n°6 à Chaville.
- ER n°1 et 7 à Issy-les-Moulineaux.
- ER n°8, 19, 28 et 29 à Meudon.
- ER n°6 et 7 à Vanves.
- ER n°1 à Ville-d'Avray.

Par ailleurs, les nombreux emplacements réservés pour création ou élargissement de voirie ainsi que ceux dédiés à des aménagements en faveur des piétons et vélos contribuent également à favoriser la mise en œuvre de cette orientation puisque les élargissements contribuent à faire émerger des projets proposant souvent un renforcement du traitement végétal contribuant ainsi à favoriser de nouvelles aménités pour la faune et la flore. Le chapitre 6.2. de cette partie du rapport est dédié à cet outil.

Des changements de destination limités en zone naturelle

16 constructions sont identifiées au sein de la zone N comme pouvant demander un changement de destination auprès de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme (sur un total de 523 bâtiments repérés en zone N au cadastre). Cela représente 3% des constructions présentes en zone N, situées à proximité ou au sein du périmètre des forêts domaniales. En limitant et en encadrant la possibilité d'introduire de nouveaux usages dans ces espaces, le PLUi participe ainsi à leur protection.

Orientation 3 - Favoriser la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions et des aménagements

- Limiter la consommation énergétique en favorisant des aménagements urbains et paysagers, des constructions et des réhabilitations du bâti public et privé qui :
 - Recherchent des formes urbaines moins consommatrices d'énergies, dans le respect des tissus urbains existants.
 - Intègrent les principes du bioclimatisme afin d'améliorer le confort de vie des logements (confort d'été et d'hiver, réduction des nuisances, inclinaison des pentes des toitures, exposition au vent, systèmes et matériaux améliorant l'absorption de la chaleur et des rayonnements...).
 - S'inscrivent dans la recherche d'une meilleure performance énergétique (amélioration de la qualité thermique, travaux de réhabilitation, ...).

Les dispositions réglementaires décrites ci-après (OAP et règlement) mettent en œuvre l'orientation cadre ci-dessus et les principes et objectifs énoncés. Les règles mises en place et les OAP définies sont justifiées par la réponse qu'elles apportent à cette orientation.

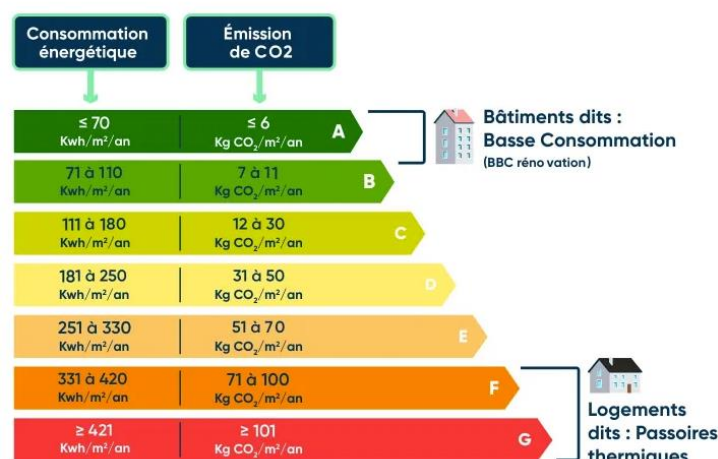
Remarque importante : la RE2020 a remplacé la RT2012 et est entrée en vigueur par étapes. Depuis le 1^{er} janvier 2023, l'ensemble des constructions, sauf exception, sont soumises à cette réglementation exigeante et évolutive (exceptions notamment pour les extensions inférieures à 150 m² et les rénovations). Cette RE est élargie au-delà de la question énergétique aux questions du changement climatique via le stockage du carbone et également le confort d'été, etc. Des objectifs de renforcement de la RE2020 sont aussi prévus par étapes en 2025, 2028 et 2031. Dès lors, il n'apparaît pas pertinent pour le PLUi de prendre des dispositions plus exigeantes que celles imposées par le Code de la construction.

Des hauteurs complémentaires pour encourager la rénovation énergétique de certaines constructions

Le règlement du PLUi propose des hauteurs complémentaires pour encourager la rénovation énergétique de certaines constructions. La rénovation énergétique des constructions et plus particulièrement celle des logements constitue un enjeu structurant pour plusieurs décennies en lien avec les objectifs du PCAET de GPSO. Le règlement du PLUi s'en saisit en prévoyant une disposition permettant aux constructions existantes (donc à la date d'approbation du PLUi) dont les propriétaires sont désireux d'engager une rénovation énergétique, de disposer d'une hauteur complémentaire jusqu'à 2 niveaux, soit entre 3 mètres et 6 mètres. Cette hauteur complémentaire devant permettre un apport de valeur contribuant au financement de travaux onéreux. Les contreparties à ce bonus de hauteur sont exigeantes. Elles s'appuient premièrement sur l'obligation d'affecter la surface de plancher supplémentaire créée à l'habitation ; ce qui contribue à favoriser la production de logements et d'hébergements sur le territoire et répond ainsi également à certaines orientations de l'axe 2 du PADD.

Une 2^{ème} condition est posée à travers la règle ; celle d'une hauteur minimale de la construction bénéficiaire. Celle-ci est fixée à R+3 au minimum considérant la nécessité de préserver une juste proportionnalité entre la construction initiale et son extension verticale volontairement limitée à +50% afin que l'extension ne représente jamais plus d'un tiers de la hauteur existante.

Une troisième condition est posée ; celle de l'objectif de rénovation énergétique du bâtiment initial. Il est ainsi exigé la réalisation d'un projet de rénovation permettant de franchir à minima un seuil de diagnostic de performance énergétique (DPE) et d'atteindre au minimum le seuil C. Le DPE renseigne sur la performance énergétique et climatique d'un logement ou d'un bâtiment (étiquettes A à G), en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre. Il s'inscrit dans le cadre de la politique énergétique définie au niveau européen afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments et de limiter les émissions de gaz à effet de serre. En exigeant de franchir un niveau de DPE et au minimum le niveau C pour bénéficier du gabarit de hauteur complémentaire, le règlement du PLUi s'adresse directement aux logements les plus énergivores. Mais il n'exclut pas pour autant les bâtiments assez économes (ceux de la classe C par exemple qui correspondent plus ou moins à la RT2012) qui pourront bénéficier du bonus pour devenir des bâtiments très vertueux et donc très peu consommateurs.



Source : <https://www.effy.fr> – novembre 2023

Enfin, la condition d'une bonne intégration urbaine, paysagère et architecturale est exigée pour cette hauteur complémentaire qui permettra donc de dépasser la hauteur maximale autorisée dans la zone ou le secteur en question. Cette condition est en effet indissociable pour favoriser l'acceptabilité des émergences ainsi permises.

Des limites de hauteur totale sont posées à Chaville et Sèvres afin de rester dans une épure compatible avec le tissu des centralités existantes. Cette limite est posée à R+7, soit 8 niveaux au total et à R+8 en secteur U1-F-2 à Sèvres

Les anciennes zones dites *non altius tollendi* à Meudon, devenues « zones de hauteur contrainte » sont une contrainte à respecter y compris dans la mobilisation de la hauteur complémentaire. Une règle « compensatoire » est proposée par le règlement du PLUi afin de permettre un bonus « au sol » et non plus seulement en hauteur pour les constructions dans cette situation. Les conditions restent identiques. Le bonus porte sur 10 points d'emprise au sol avec une règle garde-fou limitant à 5 points la diminution du taux de pleine-terre réglementaire dans ce cas précis.

107

Des règles morphologiques adaptées au bioclimatisme

Dans les zones urbaines de centralité (U1), de tissus mixtes (U2), d'habitat à dominante pavillonnaire (U3) et des grands quartiers résidentiels et mixtes (U4), le règlement du PLUi, dans son chapitre 3, apporte des souplesses au travers de règles alternatives ou de règles qualitatives venant encadrer la morphologie des constructions afin de favoriser, pour les nouvelles constructions et les extensions, ou transformations des constructions existantes, des expressions architecturales propices au bioclimatisme et à l'emploi de matériaux performants en matière de confort climatique.

Les règles d'implantation autorisent ainsi la création de façades animées générant des volumes exposés ou protégés du soleil, même lorsque l'alignement sur emprise publique ou voie est imposé. Les jeux de recul sont autorisés sur des parties de façade et restent limités à 3 mètres de profondeur afin de maintenir le principe général d'une implantation à l'alignement et de garantir une cohérence avec les constructions adjacentes.

En zone U2, pour les nouvelles constructions dont les façades sur emprises publiques ou voies présentent une longueur supérieure ou égale à 25 mètres, au moins une césure est exigée afin de générer des formes urbaines favorisant la bonne circulation de l'air et la dispersion des polluants atmosphériques en évitant l'effet de la rue « canyon » qui retient les polluants générés par la circulation des véhicules motorisés. La ou les césures réalisées devront être toute hauteur et toute profondeur avec un minimum de 4 mètres de large afin de créer une ouverture suffisante favorable à la circulation de l'air, l'ensoleillement et les points de vue vers les cœurs d'îlot. Ces règles trouvent à s'adapter à des contextes particuliers dans le cadre des orientations de certaines OAP sectorielles ainsi qu'à Vanves où la césure peut être partielle sur la hauteur.

En zones U1, U2, U4 et dans certains secteurs de la zone U3, au-delà de l'éventuelle bande d'implantation, les constructions peuvent, dans certaines conditions, déroger à l'obligation de s'implanter en retrait des limites séparatives, si elles s'adossent à des constructions mitoyennes existantes, ce qui peut permettre de limiter les déperditions thermiques en limitant la superficie de l'enveloppe extérieure des constructions.

Les règles de hauteur des constructions offrent également une souplesse en faveur des travaux d'isolation thermique par l'extérieur pour les constructions existantes et pour les constructions existantes dépassant la

hauteur maximale autorisée. Les dispositifs d'isolation par l'extérieur ne sont donc pas comptabilisés dans le calcul du gabarit enveloppe autorisé, dans la limite de 0,40 mètre d'épaisseur ou de largeur, dimension permettant le recourt à des matériaux biosourcés tout en limitant l'impact visuel d'une sur-hauteur. En complément et afin d'éviter la réalisation d'isolation par l'extérieur de mauvaise qualité, les règles sur l'aspect extérieur viennent préciser que ces dispositifs devront apporter une qualité architecturale et assurer une bonne intégration paysagère.

Pour les constructions existantes, le règlement prévoit également une souplesse pour les dispositifs de production d'énergie renouvelable dans le calcul du gabarit-enveloppe, afin d'encourager le recours à ce type de dispositif. Afin de limiter l'impact visuel de leur installation, les règles d'aspect extérieur imposent la bonne intégration de ces dispositifs à la composition architecturale et paysagère du projet tout en favorisant une implantation des dispositifs en partie basse de toiture.

Afin de limiter l'impact des constructions sur l'ensoleillement des constructions en vis-à-vis sur les voies de très faible largeur, la hauteur maximale autorisée est conditionnée à la largeur de l'emprise publique ou de la voie dès lors que celle-ci est d'une largeur inférieure ou égale à 5 mètres, soit $H \leq L$. Dans le même principe, dans le secteur U2-B, la hauteur des constructions implantées à l'alignement d'emprises publiques ou de voies de faible largeur (entre 5 mètres et 12 mètres), est limitée à 12 mètres, soit un niveau de moins que la règle générale (15 mètres). Cette dernière mesure est spécifiquement appliquée dans le secteur U2-B où la hauteur des constructions est plus importante que dans le secteur U2-A.

Afin de favoriser le confort d'été, les dispositifs techniques de protection contre le rayonnement solaire de moins de 40 cm de profondeur, ne sont pas pris en compte dans le calcul des règles d'implantation, ce qui permet d'encourager leur installation car ceux-ci ne menacent pas la constructibilité des projets. Cette limite de 40 cm est par ailleurs adaptée concernant l'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies, en fonction de la largeur des voies. Le dépassement en saillie sur l'espace public, sous réserve de l'accord du gestionnaire de voirie est doublé ou triplé selon les cas. L'ensemble des règles morphologiques trouve également ses justifications dans le chapitre 4 de cette partie du rapport.

Des orientations des OAP sectorielles visant à développer la conception bioclimatique

108

Des principes de conception bioclimatique, notamment l'optimisation de l'éclairage naturel et de la ventilation naturelle sont repris dans la plupart des orientations des OAP sectorielles : Site Rothschild, Sainte-Lucie, Secteur Hydroseine, ZAC Léon Blum, Colline Rodin, Cristallerie, Centre-Ville de Sèvres, Quartier des Bruyères, Porte Brancion, Clos Montholon, Centre-ville de Ville-d'Avray.

Orientation 4 - Favoriser les constructions et les aménagements écologiquement exemplaires

- Inciter à la réversibilité et à la modularité des nouvelles constructions dans une logique d'adaptation du bâti aux besoins et usages évolutifs des populations.
- Faciliter la transformation du bâti existant : réhabilitation, rénovation et changement de destination.
- Rechercher le réemploi de matériaux et l'utilisation de matériaux bas carbone pour les aménagements urbains, les nouvelles constructions et la réhabilitation des constructions existantes.
- Rechercher le réemploi de matériaux, avoir une gestion exemplaire des déchets et veiller à l'utilisation de matériaux bas carbone pour les aménagements urbains, les nouvelles constructions et la réhabilitation des constructions existantes.
- Inscire les nouvelles constructions et les aménagements dans une logique de pérennité et de durabilité.

Les dispositions réglementaires décrites ci-après (OAP et règlement) mettent en œuvre l'orientation cadre ci-dessus et les principes et objectifs énoncés. Les règles mises en place et les OAP définies sont justifiées par la réponse qu'elles apportent à cette orientation.

Faciliter la transformation du bâti existant

Le règlement du PLUi facilite la transformation du bâti existant en combinant plusieurs leviers : il évite la monofonctionnalité des zones et des secteurs en permettant facilement le changement de destination, en évitant l'ajout de règles de stationnement qui peuvent bloquer le changement de destination ainsi qu'en imposant des rez-de-chaussée plus hauts.

Destinations et sous-destinations : Les zones urbaines des centralités, mixtes ou résidentielles (U1 à U4) sont pensées pour pouvoir accueillir une grande mixité d'usages, que ce soit dans le cadre de nouvelles constructions ou dans le cadre de changements de destination, dans une logique d'adaptation du bâti aux besoins et usages futurs. Dans les zones de centralité (U1) et les secteurs mixtes de transition (U2) une seule sous-destination sur 23 est totalement interdite (les autres sont autorisées ou autorisées sous conditions). L'une des caractéristiques de ces zones est de présenter une très grande mixité fonctionnelle et un besoin de pouvoir répondre rapidement à l'évolution des modes de vie en matière de logements, d'activités, de services... Ces évolutions n'étant par définition pas connues à l'avance, le règlement du PLUi ouvre donc largement le champ des sous-destinations autorisées, renforçant ainsi la capacité de ces secteurs à s'adapter aux nouveaux et futurs usages de la ville.

109

Faciliter le changement de destination et l'évolution de l'occupation des constructions permet de mettre en avant la réutilisation d'une construction par rapport à une logique de démolition / reconstruction, beaucoup plus consommatrice en ressources (énergie, matériaux, etc.).

Cette logique est également développée dans les zones U3 et U4, mais avec des possibilités d'évolution des usages réglementées de façon plus fine, considérant la moindre mixité fonctionnelle de ces espaces. À titre d'exemple, l'installation d'industrie en zone d'habitat individuel (U3) n'est pas permise, en construction neuve tout comme en changement de destination.

Règles de stationnement : Aucune place de stationnement automobile supplémentaire n'est exigée en cas de changement de destination. Cette règle est de nature à faciliter l'évolution de l'usage des constructions dans la mesure où elle permet d'envisager des changements de destination même lorsque la configuration d'un bâtiment ne permettrait pas de répondre à des normes de stationnement plus exigeantes que celles lui ayant été appliquées initialement ou antérieurement.

Traitement des rez-de-chaussée actifs : Dans les zones U1, U2 et U4, les constructions dont le rez-de-chaussée est à destination de commerces et activités de services doivent présenter une hauteur de rez-de-chaussée d'un minimum de 3,50 m (de plancher à plancher). En imposant des volumes relativement généreux pour les activités, cette règle facilite l'installation éventuelle dans le temps d'activités différentes de celles imaginées ou programmées initialement.

Des règles différenciées pour favoriser l'évolution du bâti existant

Le règlement du PLUi prévoit des règles d'implantation différenciées pour les constructions à réhabiliter et/ou les extensions ne respectant pas les règles générales, afin de permettre la réalisation des projets cohérents en fonction des situations locales.

Dans les zones urbaines de centralité (U1), de tissus mixtes de transition (U2), à dominante d'habitat pavillonnaire (U3) et de grands quartiers résidentiels et mixtes (U4), le règlement fixe des règles spécifiques dans le cas des extensions et des constructions ne respectant pas la règle générale, de façon à faciliter la transformation du bâti existant et les changements de destination.

Les extensions sont ainsi autorisées pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation et de hauteur, permettant des évolutions et des agrandissements ponctuels sur le bâti existant. Ces règles particulières sont soumises à conditions afin de ne pas nuire à l'habitabilité des terrains et à la cohérence urbaine du secteur.

Le raccordement des constructions aux réseaux de chaleur et de froid

Dans les périmètres d'intervention du concessionnaire de réseau, le PLUi exige le raccordement aux réseaux classés de chaleur et de froid, dans la mesure où ces réseaux de chauffage et de climatisation ont des facteurs d'émission carbone peu importants en comparaison d'autres sources d'énergie. Cette disposition est susceptible d'avoir un impact significatif sur la diminution de l'empreinte carbone des constructions. Une clause a été ajoutée « sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau » afin de prendre en compte l'impossibilité de produire l'énergie nécessaire (capacité du réseau insuffisante par exemple).

Prise en compte des enjeux de réemploi et de matériaux écologiques dans les OAP sectorielles

Des dispositions spécifiques au sein des OAP sectorielles visent à fixer des orientations concernant d'une part le réemploi de matériaux issus de démolitions dans le cadre des travaux d'aménagements et d'autre part l'utilisation de matériaux biosourcés pour les aménagements d'espaces publics. Ces dispositions sont appliquées à tout type de tissus urbains, aussi bien dans les centralités (centre-ville de Sèvres, par exemple) que dans les secteurs en mutation (Colline Rodin, secteur clos Montholon par exemple) ou les secteurs plus pavillonnaires (quartier des Bruyères par exemple).

Faciliter la gestion des déchets

110

Le chapitre 9 du règlement comprend une section dédiée aux locaux destinés aux containers à déchets (pour GPSO : ordures ménagères, tri sélectif et depuis janvier 2023 déchets alimentaires et autres espaces de présentation des déchets à la collecte collective. La bonne gestion des déchets concourt notamment à inscrire les nouvelles constructions et les aménagements dans une logique de pérennité et de durabilité. Les règles sont qualitatives. Elles définissent, en ce sens, un triple objectif à atteindre, constitué de la fonctionnalité pour les usagers, de la facilité pour les opérations de collecte ainsi que de l'intégration paysagère à l'environnement urbain immédiat. La bonne fonctionnalité des locaux et des espaces de stockage est assurée par la règle imposant une capacité suffisante, adaptée à la destination et à la dimension des opérations en lien étroit avec le service public de collecte des déchets ménagers et assimilés assurée par GPSO. Elle ouvre également une souplesse s'agissant du mode de collecte puisqu'une collecte en porte-à-porte ne requiert pas les mêmes besoins de locaux et d'espaces de présentation des déchets qu'un système de collecte en point d'apport volontaire par exemple. S'agissant de faciliter la collecte, il est imposé la création d'un espace de présentation en limite de l'espace public pour les voies en impasse. La mise en valeur de l'espace urbain y compris par des locaux déchets et des espaces d'attente bien conçus et disposant des mêmes qualités architecturales et d'insertion que les constructions principales est prescrite dans le chapitre 5 du règlement concernant la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des constructions. Enfin, dans le chapitre 3 dédié aux règles morphologiques, le règlement propose des souplesses supplémentaires, notamment en zone résidentielle de type pavillonnaire pour permettre des décrochements ponctuels de façade, pour l'entreposage des déchets en attente de collecte.

Orientation 5 - Promouvoir le développement des énergies renouvelables et locales

- Mettre en œuvre la stratégie de mix énergétique engagée par GPSO en accompagnant le développement des énergies renouvelables produites localement en lien avec les caractéristiques du territoire :
 - S'appuyer sur le potentiel de géothermie
 - Développer et renforcer les dispositifs de récupération de la chaleur fatale issue de la valorisation des déchets, des eaux usées, des data center...
 - Soutenir le développement et le raccordement des bâtiments aux réseaux de chaleur et de froid collectifs existants et futurs.
 - Soutenir la production d'énergie solaire thermique et photovoltaïque dans les espaces urbanisés, en prenant en compte la qualité architecturale du bâti.
 - Soutenir le développement d'unités de production, de stockage et de stations d'avitaillement d'hydrogène vert.
 - Permettre l'utilisation de futures technologies innovantes œuvrant en faveur de la transition écologique.

Les dispositions réglementaires décrites ci-après (OAP et règlement) mettent en œuvre l'orientation cadre ci-dessus et les principes et objectifs énoncés. Les règles mises en place et les OAP définies sont justifiées par la réponse qu'elles apportent à cette orientation.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dédiée à la question énergétique

L'OAP « Energies : produire et consommer une énergie renouvelable et diversifiée » comporte un objectif général, auquel elle répond à travers des orientations déclinées par type de dispositifs de production d'énergies renouvelables : réseau de chaleur, géothermie...

Les principales orientations sont accompagnées de schémas et illustrations facilitant leur compréhension. Cette OAP est décrite et justifiée dans le chapitre 2.4. de cette partie du rapport.

111

Des règles morphologiques adaptées

Dans les zones urbaines de centralité (U1), de tissus mixtes (U2), à dominante d'habitat pavillonnaire (U3) et de grands quartiers résidentiels et mixtes (U4), le règlement prévoit des règles spécifiques ou alternatives d'implantation et de hauteur permettant aux constructions existantes de déroger aux règles générales et favorisant l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables afin d'encourager leur utilisation. Les dépassements autorisés par ces règles sont limités et conditionnés à la bonne intégration architecturale et paysagère. Des conditions spécifiques sont également appliquées au patrimoine protégé. (Cf supra - orientation 3).

Des espaces réservés pour créer des installations d'énergie renouvelables

Le règlement du PLUi délimite des emplacements réservés nécessaires à la création d'installations d'intérêt général à la faveur des énergies renouvelables, en référence au Code de l'urbanisme dont notamment ses articles L.151-41, R.151-34. C'est particulièrement le cas des emplacements réservés (ER) n° 12 (multisites) à Chaville. Le chapitre 6.2. de cette partie du rapport est dédié à cet outil.

Le raccordement des constructions aux réseaux de chaleur et de froid

Dans les périmètres d'intervention du concessionnaire de réseau, le PLUi exige le raccordement aux réseaux classés de chaleur et de froid, dans la mesure où ces réseaux de chauffage et de climatisation ont des facteurs d'émission carbone peu importants en comparaison d'autres sources d'énergie. Cette disposition est susceptible d'avoir un impact significatif sur la diminution de l'empreinte carbone des constructions. Une clause a été ajoutée « sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau » afin de ne pas bloquer en cas d'impossibilité de produire l'énergie nécessaire (capacité du réseau insuffisant).

La fonctionnalisation des toitures

Le chapitre n° 5 du règlement portant sur la qualité urbaine, architecturale, énergétique et environnementale des constructions impose la fonctionnalisation des toitures dans son article 3. Les toitures-terrasses des nouvelles constructions de plus de 300 m² d'emprise au sol ainsi que celles des constructions de plus de 300 m² d'emprise au sol faisant l'objet de rénovation, devront être fonctionnalisées sur au moins 50% de leur superficie. Cette fonctionnalisation répondra à une ou plusieurs fonctions ou usages dont les dispositifs en faveur de la production d'énergies renouvelables. Cette disposition favorable particulièrement à l'installation de panneaux solaires (eau chaude sanitaire et photovoltaïque) prend appui sur la législation existante du Code de la construction et de l'habitation (CCH) qui prévoit dans son article L.171-4 introduit par la loi Climat et Résilience (art. 101) un renforcement de l'obligation (prévues par la loi Énergie-Climat de 2019) de végétaliser ou d'installer un procédé de production d'énergies renouvelables (EnR) en toiture pour les bâtiments non résidentiels nouveaux ou lourdement rénovés. Ces mesures du CCH sont entrées en vigueur au 1^{er} juillet 2023. Elles concernent les bâtiments à usage commercial, industriel ou artisanal, entrepôts, hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et parcs de stationnement couverts accessibles au public et supérieurs à 500 m² d'emprise au sol ainsi que les bureaux d'une emprise au sol de plus de 1 000 m². Ces obligations s'appliquent également aux extensions et rénovations lourdes de bâtiments supérieures à 500 m² et 1 000 m² pour les bureaux. Le règlement du PLUi élargit l'obligation aux bâtiments résidentiels disposant d'une toiture-terrasse et établi un seuil global à 300 m² d'emprise au sol plus exigeant. Par ailleurs, il impose un taux de 50% minimum de fonctionnalisation, taux identique à celui du CCH qui vise à terme 50%. Une exonération est prévue pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et industriels dont les process de fonctionnement ou de sécurité impliquent des installations particulières en toiture incompatibles avec les usages proposés. Une autre exonération est prévue pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ainsi que pour les constructions dont les structures porteuses ne présentent pas une résistance adaptée afin d'éviter leur fragilisation. La règle impose également des accès à la toiture, adaptés aux usages projetés.

Une fonctionnalisation des sous-sols

- 112 Le règlement du PLUi incite à un développement du confort des résidences d'habitat collectif et à une fonctionnalisation des sous-sols des nouvelles constructions et des immeubles d'habitations existants en créant une règle alternative à la réalisation ou au maintien de places de stationnement. Le pétitionnaire est invité, s'il le souhaite, à consacrer une partie de l'espace dédié au stationnement des véhicules motorisés, à des espaces communs utiles aux usagers ou résidents de l'immeuble. Cette possibilité est notamment offerte pour la création de lieux permettant l'exploitation des énergies renouvelables et/ou de récupération.

Orientation 6 - Conforter la place de la nature en ville

- Préserver autant que possible la végétation et les arbres existants pour leur fonction d'îlot de fraîcheur.
- Développer les îlots de fraîcheur grâce à la présence du végétal et de l'eau (espaces verts, arbres à grand développement, parcs publics, toits végétalisés, façades végétalisées, présence de fontaines, ...).
- Encourager la plantation adaptée d'arbres et de végétation en lien avec le contexte urbain.
- Favoriser la désimperméabilisation des sols.
- Renaturer les berges de Seine lorsque cela est possible et développer les ouvertures pour améliorer la perception de la proximité du fleuve et amplifier ses effets d'îlot de fraîcheur et d'aération naturelle.
- Permettre la végétalisation des constructions.

Les dispositions réglementaires décrites ci-après (OAP et règlement) mettent en œuvre l'orientation cadre ci-dessus et les principes et objectifs énoncés. Les règles mises en place et les OAP définies sont justifiées par la réponse qu'elles apportent à cette orientation.

Une protection optimale des parcs, forêts et milieux humides

Le règlement du PLUi permet la préservation des parcs, forêts et milieux en eau et humides dans la stratégie de renforcement du rafraîchissement de la ville (cf chapitre « Caractériser et mettre en valeur le grand paysage »).

Création d'une OAP Continuités écologiques

Cette OAP thématique est décrite dans le chapitre 2.4. de cette partie du rapport. Elle est de nature à favoriser le maintien et le développement d'îlots de fraîcheur du fait de son implication sur le couvert végétal notamment. Elle comprend également des orientations en faveur de la préservation et la renaturation des rus qui constituent des éléments favorables à la présence d'îlot de fraîcheur.

113

Une réglementation de pleine-terre exigeante

Le règlement du PLUi dans son chapitre 4 intitulé « Nature et biodiversité », article 1. et le document cartographique associé réglementent précisément les taux de pleine-terre. L'ambition et les règles sont exposées dans le chapitre 6.1. de cette partie du rapport.

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

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

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

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

Le dimensionnement minimal des fosses de plantation et la règle incitant à privilégier la pleine-terre pour la plantation des arbres visent à favoriser la pérennité des plantations en leur offrant des conditions favorables à leur développement et à leur résilience face au réchauffement climatique.

Les ratios retenus pour le nombre d'arbres à planter sont quasiment homogènes à l'échelle du territoire et renforcés par rapport aux PLU communaux. Il est globalement imposé 1 arbre par tranche de 100 m² d'espace libre. L'espace moyen nécessaire au développement à terme d'un arbre à grand développement est globalement estimé dans une fourchette comprise entre 150 m² et 200 m² en zone peu contrainte. En retenant un ratio à 100 m², il est tenu compte de la capacité d'adaptation des arbres en milieu urbain. L'exigence du PLUi est donc forte. Cette exigence est renforcée au sein d'une partie du périmètre de la ZAC Seguin-Rives de Seine à Boulogne-Billancourt (secteurs U4-D-4 et U1-A-2). Celle-ci s'élève à respectivement 1 arbre par tranche de 50 m² et 1 arbre pour 75 m² d'espace libre. Les objectifs de la ZAC sont ainsi tenus avec une exigence très forte. A l'échelle du territoire, plusieurs zones et secteurs font l'objet d'une règle adaptée pour prendre en compte leurs spécificités. C'est particulièrement le cas de certaines zones dédiées aux équipements d'intérêt collectif et services publics (U6) ainsi que des zones d'activités (U5) pour lesquelles l'exigence s'établit à 1 arbre pour 200 m² d'espace libre. Notons que cette règle demeure exigeante en référence à une fourchette idéale de 150 à 200 m² pour chaque arbre à grand développement. L'absence d'exigence pour le secteur historique Saint-Rémy à Vanves (O1-G-1) et pour les secteurs pavillonnaires encadrés par des plans de masse à Boulogne-Billancourt (U3-C-1) s'explique par une densité bâtie forte, des implantations souvent continues et des dimensions de parcelles limitant considérablement la possibilité de planter des arbres. De la même manière, en zone U6, les constructions à sous-destination d'équipements sportifs sont dispensés de la règle du fait de leurs caractéristiques intrinsèques.

OAP Berges de Seine

Le PLUi comporte une OAP dédiée à l'aménagement des Berges de Seine. Cette OAP concerne les 4 villes limitrophes du fleuve : Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Meudon et Sèvres. Le caractère intercommunal de l'OAP permet de considérer pleinement la Seine et ses abords comme supports et diffuseurs de nature en ville.

- **Support de nature en ville** : les mesures inscrites dans l'OAP visent notamment à renforcer le fleuve et ses berges dans leur rôle de grand parc urbain linéaire traversant le territoire : renforcement de la présence de végétal, renforcement de la dimension de loisir de plein air (zone de baignade, équipements sportifs, espaces de contemplation...), développement de cheminements modes actifs... Cette notion de parc urbain (parc en milieu urbain), constitue ainsi une traduction directe du concept de nature en ville (espace naturel en milieu urbain).
- En parallèle, l'OAP inscrit également plusieurs mesures permettant plus directement de conforter la Seine comme support de trames Verte, Bleue et Brune, composantes essentielles de la nature en ville : densification de la ripisylve, recours à des végétaux spécifique, désimperméabilisation, recours à la pleine terre.
- **Diffuseur de nature en ville** : les mesures inscrites dans l'OAP participent à faire de la Seine un point d'accroche pour amener davantage de nature au sein du tissu urbain, via des mesures en faveur des trames verte et bleue : principes de continuité écologique avec les coteaux, de maillage des espaces ouverts ou de renforcement de végétal dans les tissus urbains proches du fleuve.
- Cette dimension écologique permettant la diffusion de la nature en ville depuis la Seine se double également d'une dimension paysagère. Le maintien du caractère planté des grandes avenues qui débouchent sur les berges en constitue ainsi une traduction directe. De façon plus indirecte, l'OAP fixe un principe d'ouvertures visuelles pour les futures opérations en bord de Seine. De par leur caractère paysager, ces ouvertures ont alors vocation à être végétalisées et donc à permettre la diffusion de la nature en ville vers les cœurs d'îlots, coteaux, centres-villes...

Végétalisation des constructions et coefficient de biotope surfacique (CBS)

Le règlement du PLUi autorise la création de toitures-terrasses végétalisées et l'impose dans certains cas via la fonctionnalisation des toitures. Il pose les conditions de leur pérennité en exigeant une épaisseur de substrat substantielle pour la prise en compte dans le cadre du coefficient de biotope surfacique. Le PLUi permet également la réalisation de façades végétales et pose là aussi les conditions pour une prise en compte dans le cadre du CBS (accroche au sol particulièrement). Ces dispositions sont décrites plus précisément notamment dans le chapitre 6.1. de cette partie du rapport. Elles s'appliquent aux secteurs de projets urbains et aussi au sein des tissus existants.

L'encadrement des déblais-remblais

Dans son chapitre n°2 intitulé « Affectation des sols, destination des constructions et natures d'activités », le règlement du PLUi encadre la réalisation de déblais et remblais (articles 2.1.2, 2.1.4, 2.2.2 et 2.2.4.). L'objectif est d'éviter les mouvements de terres non liés à des aménagements ou constructions autorisés lorsqu'il s'agit de sols naturels. Ainsi, seuls sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux constructions, aménagements et installations autorisés. La continuité de la trame brune se trouve renforcée par ce dispositif.

Des OAP sectorielles fixant des objectifs de désimperméabilisation

Deux secteurs de projet précisent des orientations en matière de désimperméabilisation. Il s'agit des OAP suivantes :

- Pointe de Trivaux / Joli Mai à Meudon qui vise l'accompagnement des projets de désimperméabilisation des sols sur les espaces publics ou privés,
- Secteur Hydroseine à Issy-les-Moulineaux qui vise une certaine désimperméabilisation du secteur et la création d'un espace vert de respiration.

Par ailleurs, plusieurs autres OAP prévoient la création d'espaces verts contribuant là aussi au renforcement de la nature au sein des projets et à l'émergence d'îlot de fraîcheur.

Des espaces de nature en ville protégés

Le règlement du PLUi dans son chapitre 4 et les documents graphiques associés réglementent et délimitent des espaces écologiques et/ou paysagers protégés, notamment en cœurs d'îlots au sein du tissu pavillonnaire et jardins de l'habitat collectif. La préservation de ces espaces végétalisés représentant environ 214 hectares dont une majorité en zones urbaines (U1 à U6) est de nature à conforter la place de la nature en ville et à maintenir des îlots de fraîcheur. Le chapitre 6.5. de cette partie du rapport décrit et détaille les règles mises en place.

Des espaces réservés pour renforcer la nature en ville

Le règlement du PLUi délimite des emplacements réservés nécessaires à la création ou à l'extension d'espaces verts et continuités écologiques, en référence au Code de l'urbanisme dont notamment ses articles L.151-41, R.151-43. Ces aménagements contribuent également à la renaturation et à la création d'îlots de fraîcheur. C'est particulièrement le cas des emplacements réservés (ER) suivants :

- ER n°6,16,17, et 32 à Boulogne-Billancourt.
- ER n°6 à Chaville.
- ER n°1 et 7 à Issy-les-Moulineaux.
- ER n°8, 19, 28 et 29 à Meudon.
- ER n°6 et 7 à Vanves.
- ER n°1 à Ville-d'Avray.

Par ailleurs, les nombreux emplacements réservés pour création ou élargissement de voirie ainsi que ceux dédiés à des aménagements en faveur des piétons et vélos contribuent également à favoriser la mise en œuvre de cette orientation puisque les élargissements contribuent à faire émerger des projets proposant souvent un renforcement du traitement végétal contribuant ainsi à favoriser la nature en ville.

Le chapitre 6.2. de cette partie du rapport est dédié à cet outil.

115

Orientation 7 - Développer l'agriculture urbaine

- Valoriser lorsque cela est possible les espaces interstitiels pour le développement de micro-productions agricoles ou l'implantation d'espèces végétales nourricières.
- Préserver et valoriser les espaces dédiés à l'agriculture urbaine existants pour leurs fonctions écologiques et sociales notamment.
- Encourager la création d'espaces dédiés à l'agriculture urbaine : jardins partagés, fermes pédagogiques, jardins cultivés en cœur d'îlot ou toiture terrasse...

Les dispositions réglementaires décrites ci-après (OAP et règlement) mettent en œuvre l'orientation cadre ci-dessus et les principes et objectifs énoncés. Les règles mises en place et les OAP définies sont justifiées par la réponse qu'elles apportent à cette orientation.

Autoriser l'exploitation agricole

Au sein de son chapitre 2, le règlement précise les différentes destinations et sous-destinations interdites, et autorisées sous conditions. La sous-destination « exploitation agricole » est autorisée sur l'ensemble du territoire, de manière à encourager le développement de l'agriculture urbaine sur l'ensemble du territoire intercommunal.

D'une manière générale, cette volonté de permettre l'agriculture urbaine s'accompagne du souhait de garantir la compatibilité de cette activité avec les tissus urbains environnants. Ainsi, dans la grande majorité des zones urbaines, la sous-destination « exploitation agricole » est autorisée :

- Sous réserve de compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché
- Et si une bonne intégration paysagère est prévue.

Cette double conditionnalité permet d'avoir une approche différenciée selon la nature de l'activité.

Les activités agricoles sont par ailleurs autorisées sans restriction :

116

- Dans les secteurs U5-A et U5-B. Il s'agit d'accompagner la réalisation de projets potentiels, par exemple en toiture, qui répondent aux critères d'agriculture de proximité ou de micro-production, mais dont les besoins ne sont pas encore totalement déterminés.
- Dans l'ensemble de la zone N, afin de permettre le développement d'activités différentes et complémentaires de celles permises en zones urbaines.

Remarque : l'agriculture urbaine est une « activité agricole » au sens de l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime, exercée en zone urbaine. Elle se pratique à l'air libre, sous serre ou en sous-sol.

La fonctionnalisation des toitures et le CBS

Le chapitre n° 5 du règlement portant sur le règlement du PLUi impose la fonctionnalisation des toitures dans son article 3. Les toitures-terrasses des nouvelles constructions de plus de 300 m² d'emprise au sol ainsi que celles des constructions de plus de 300 m² d'emprise au sol faisant l'objet de rénovation, devront être fonctionnalisées sur au moins 50% de leur superficie. Comme justifié précédemment (cf. page 111) cette fonctionnalisation répondra à une ou plusieurs fonctions ou usages dont les dispositifs en faveur des énergies renouvelables.

L'usage comme support d'installations à des fins d'agriculture urbaine est explicitement mentionné dans le règlement ; des dispositifs tels que des serres ou des bacs de culture à l'air libre sont donc comptabilisés. Les fonctions et usages permettant de répondre à cette obligation de fonctionnalisation des toitures étant restreints (végétalisation, agriculture urbaine, énergies renouvelables, espaces d'agrément), cette disposition réglementaire est donc particulièrement favorable au développement de l'agriculture urbaine sur toute ou partie de la toiture concernée, les différents usages n'étant pas mutuellement exclusifs.

Ces dispositions sont complémentaires à celles du coefficient de biodiversité surfacique (CBS) qui impliquent en milieu urbain dense déficitaire en pleine-terre, de réaliser des surfaces éco-aménageables. Ces dernières intègrent des surfaces de toitures végétalisées dont le coefficient est lié à la profondeur de substrat. Ces dispositifs encouragent donc également l'agriculture urbaine sur toiture.

Des règles morphologiques favorables

Le règlement du PLUi, dans ses articles 5 au sein des règles morphologiques du chapitre 3 prévoit des dispositions en faveur des constructions et installations sur toiture. 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 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.

Des espaces et jardins cultivés protégés

Le règlement du PLUi dans son chapitre 4 et les documents graphiques associés réglementent et délimitent des espaces écologiques et/ou paysagers protégés, dont notamment des espaces et jardins cultivés. Il s'agit notamment de jardins familiaux ou partagés existants. 7 sites sont concernés à Issy-les-Moulineaux, Boulogne-Billancourt et Chaville et représentent une superficie totale de 1,2 hectare environ. Le chapitre 4.3.3. de cette partie du rapport décrit et détaille les règles mises en place.

Orientation 8 - Limiter la vulnérabilité du territoire face aux risques et aux effets du changement climatique

- Limiter l'exposition des populations aux risques d'inondation et de ruissellement par l'amélioration de la gestion des eaux pluviales en :
 - Préservant autant que possible les zones d'expansions de crues et confortant la renaturation des berges des cours d'eau et autres étendues d'eau ;
 - Privilégiant une gestion des eaux pluviales à la parcelle et le recours à des techniques alternatives et naturelles (noues, mares, étangs, etc.) ;
 - Encourageant la récupération des eaux de pluie (mise en place de collecteurs dans les opérations d'aménagement, ...) ;
 - Amplifiant la perméabilité des sols.
- Prendre en compte les risques de mouvement de terrain et la présence d'anciennes carrières dans les projets et les nouvelles constructions.
- Permettre la transformation des carrières pour des usages fonctionnels, notamment à travers leur rôle d'ilot de fraîcheur, sous réserve de conditions de sécurité satisfaisantes.

Les dispositions réglementaires décrites ci-après (OAP et règlement) mettent en œuvre l'orientation cadre ci-dessus et les principes et objectifs énoncés. Les règles mises en place et les OAP définies sont justifiées par la réponse qu'elles apportent à cette orientation.

Une OAP commune pour la Seine et ses berges

Le PLUi comporte une OAP dédiée à l'aménagement des Berges de Seine. Cette OAP concerne les 4 villes limitrophes du fleuve : Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Meudon et Sèvres. Le caractère intercommunal de l'OAP permet de contribuer à apporter une réponse globale à la gestion du risque inondation.

118

Si elles ne se substituent pas au Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les mesures inscrites dans l'OAP en constituent une déclinaison et un complément. L'OAP fixe notamment des prescriptions pour :

- Préserver les zones d'expansion des crues : Lorsque l'épisode de crue survient, il s'agit de permettre à l'eau de déborder du lit mineur vers des espaces où les personnes et les biens sont les moins exposés : les parcs, sont ainsi identifiés comme des zones privilégiées. Leur caractère naturel, conforté pour des raisons écologiques, paysagères et d'usages, l'est donc également pour accompagner la gestion du risque inondation.
- Le recours à la pleine-terre, ainsi les actions de désimperméabilisation ou renaturation sont également prescrits, ce qui permet d'amplifier la perméabilité des sols, favorisant ainsi l'infiltration des eaux de pluie dans le sol plutôt que leur ruissellement dans la Seine et ralentissant la montée de niveau de l'eau en cas de crue (eau retenue en partie dans le sol).

L'exigence de pleine-terre pour la perméabilité des sols

Le chapitre n° 4 du règlement intitulé « Nature et biodiversité » traite dans son 1er article du taux de pleine-terre. La réglementation de la pleine-terre revêt un intérêt en réponse à de multiples enjeux dont celui de l'infiltration des eaux pluviales. Le dispositif réglementaire lié à la pleine-terre est détaillé dans le chapitre 6.1. de cette partie du rapport.

La fonctionnalisation des toitures

Le chapitre n° 5 du règlement portant sur la qualité urbaine, architecturale, énergétique et environnementale des constructions impose la fonctionnalisation des toitures dans son article 3. La règle est exposée dans les chapitres précédents. Cette fonctionnalisation répondra à une ou plusieurs fonctions ou usages dont les dispositifs en faveur d'une végétalisation et donc de la gestion des eaux de pluie. Ces dispositions sont complémentaires à celle du coefficient de biodiversité surfacique (CBS) qui impliquent en milieu urbain dense déficitaire en pleine-terre, de réaliser des surfaces éco-aménageables. Ces dernières intègrent des surfaces de toiture végétalisées dont le coefficient est lié à la profondeur de substrat. Ce dispositif favorise donc également la gestion des eaux pluviales à la source, sur toiture.

Préserver les espaces naturels et des espaces de nature en ville

La protection de différents espaces à vocation pas ou peu constructible (zone N, EEPP, etc.) participe à limiter les effets des aléas :

- Inondation et ruissellement, en préservant les capacités d'infiltration et de tamponnement des sols
- Mouvement de terrain et aléa retrait/gonflement des argiles, en préservant les caractéristiques physiques et mécaniques des sols

Les chapitres liés aux orientations 1 et 2 développent la stratégie réglementaire et les règles prises pour cela.

Le règlement du PLUi dans son chapitre 4 et les documents graphiques associés réglementent et délimitent des espaces écologiques et/ou paysagers protégés. La préservation de ces espaces végétalisés représentant environ 214 hectares dont une majorité en zones urbaines (U1 à U6) et comprenant également des mares et des plans d'eau à préserver est de nature à conforter la capacité du territoire à gérer naturellement ses eaux de pluie. Le chapitre 6.5. de cette partie du rapport décrit et détaille les règles mises en place.

Des rus et cours d'eau à préserver et à renaturer

Le plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères du règlement identifie, à titre indicatif, la présence des rus et cours d'eau canalisés ou apparents. Cela permet d'établir une articulation avec l'OAP Continuités écologiques qui prévoit des orientations en faveur de la renaturation des rus et de leurs berges dans le cadre d'opérations d'aménagement, lorsque cela est possible. Cette OAP prévoit notamment pour les rus enterrés ou non et leurs abords :

- De rechercher des solutions permettant de privilégier la réouverture et la renaturation des rus.
- De recourir à des solutions alternatives à l'enfouissement, la canalisation ou l'imperméabilisation des berges naturelles.
- La préservation, le maintien voire le renforcement des plantations rivulaires.
- Une limitation des mouvements de sol à proximité des rus et de la réalisation de sous-sols.
- Une mise à distance des constructions et aménagements autorisés.

Ces orientations n'ont pas vocation à s'appliquer en cas d'impossibilité technique démontrée ou en cas de disproportion avérée entre le coût des travaux et l'objectif attendu de cette orientation. L'objectif est bien de favoriser une conception des projets d'aménagement prenant en compte la présence d'un ru, sans pour autant bloquer l'émergence de tout projet. Outre l'intérêt écologique d'une renaturation d'une trame bleue, un fonctionnement plus naturel des rus peut avoir un impact positif sur la gestion des risques d'inondation : désimperméabilisation améliorant les capacités des sols, meilleure visibilité sur les niveaux des cours d'eau participant à la sensibilisation et l'information des habitants, sans oublier une plus grande facilité d'intervention en cas de désordre.

119

Des secteurs de projets visant une gestion alternative des eaux pluviales

Des orientations spécifiques visant une gestion alternative des eaux de pluie sont intégrées à de nombreux secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Sans que cette liste soit exhaustive, on les retrouve particulièrement dans les secteurs suivants :

- OAP Rothschild à Boulogne-Billancourt qui avec la mise en œuvre du schéma directeur désimperméabilise davantage d'espaces, tout particulièrement sur le secteur de l'APHP et de la Porte des Victoires.
- OAP ZAC Seguin-Rives de Seine-Ilot M2 qui vise à désimperméabiliser ce secteur dense de la ville de Boulogne-Billancourt.
- OAP Ile Seguin avec l'introduction importante de la végétation, quasi exempte jusqu'à présent, qui permettra une meilleure infiltration des eaux pluviales avec des techniques de gestion alternative notamment dans le jardin de plus de 1,5 ha.
- OAP Sainte-Lucie à Issy-les-Moulineaux qui prévoit d'augmenter la perméabilité des sols et de favoriser une gestion alternative des eaux pluviales en cœur d'îlot et au niveau du Parc de la Résistance.
- OAP Secteur Hydroseine à Issy-les-Moulineaux qui prévoit de traiter les eaux pluviales en surface via des aménagements paysagers.
- OAP Pointe de Trivaux-Joli Mai qui prévoit la végétalisation de la place Simone Veil et la constitution de trames vertes dans la continuité de celles existantes. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (noues plantées...) aménagés au niveau de l'écoquartier contribuent à cet objectif.
- OAP Quartier des Bruyères à Sèvres ambitionne de développer des espaces végétalisés publics sur le secteur d'étude et d'y prendre en compte la gestion des eaux pluviales.

- OAP Centre-ville de Sèvres dont le projet consiste à désimperméabiliser ce quartier sur dalle et constituer un îlot de fraîcheur en cœur de ville.
- OAP Porte Briançon à Vanves qui vise à davantage désimperméabiliser ce quartier sur dalle tout en renforçant la végétalisation et la diversification des strates végétales.
- OAP Centre-Ville de Ville d'Avray qui vise par le biais de la végétalisation des espaces minéralisés comme la place Charles de Gaulle et le square Maningue à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

La prise en compte du risque lié à la présence de carrière

Outre les servitudes d'utilité publique qui s'appliquent sur le territoire concernant les risques liés aux anciennes carrières, le règlement du PLUi reprend également les dispositions préexistantes des PLU communaux à Meudon et Vanves concernant les périmètres des carrières délimités par arrêtés préfectoraux et les cartes des aléas relatifs aux anciennes carrières.

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. Le dispositif rappelle les interdictions de construire selon les secteurs et les dispositions particulières devant être mises en œuvre.

Des OAP sectorielles de projet urbain rappellent également spécifiquement les risques liés aux mouvements de terrain et à la présence d'anciennes carrières. C'est particulièrement le cas pour les secteurs suivants :

- OAP Colline Rodin : l'OAP invite les projets à proposer une morphologie adaptée aux contraintes du site, notamment à la présence des carrières.
- OAP ZAC Léon Blum : l'OAP demande la prise en compte du risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières.

La gestion des eaux pluviales via le règlement

Le chapitre n°9 du règlement intitulé « Équipements et réseaux » comprend un article dédié à la gestion des eaux pluviales. Les réflexions et le diagnostic ayant conduit à la rédaction des dispositions réglementaires sont directement liés au projet de zonage pluvial en cours d'élaboration à l'échelle de GPSO. Ces règles doivent permettre de répondre à l'objectif de gestion au plus près de la source des eaux de pluie, permettant ainsi de limiter les rejets dans les réseaux, réduisant ainsi les risques de surcharge et de déversement, in fine, dans la Seine. Les dispositions prévoient plus spécifiquement :

- La limitation des rejets pluviaux dans le réseau jusqu'à la pluie de retour 10 ans. Le process vertueux de gestion est exigé via l'infiltration, l'évapotranspiration, la réutilisation des eaux, etc.
- Une règle particulière pour les secteurs affectés par les zones d'aléa des anciennes carrières repérées en secteur 2 sur le plan réglementaire 4.6. intitulé « Périmètre de gestion des eaux pluviales » est définie. Elle prévoit une gestion par évapotranspiration principalement (c'est-à-dire sans infiltration) et une régulation du débit résiduel d'eaux pluviales générés par la pluie décennale. La limitation de l'infiltration dans ces secteurs spécifiques répond à l'objectif de préservation de la sécurité des biens et des personnes
- Des dérogations possibles au principe de zéro rejet sur la base de circonstances locales particulières et documentées.

Le plan réglementaire 4.6. Plans des périmètres de gestion des eaux pluviales permet d'identifier les deux secteurs d'application.

Orientation 9 - Veiller à la réduction des nuisances urbaines en faveur de la santé humaine

- Poursuivre l'amélioration de la gestion et de la collecte des eaux usées et pluviales pour réduire au maximum les rejets dans les réseaux et la Seine et ainsi limiter les pollutions de la ressource en eau.
- Améliorer la qualité de l'air :
 - En poursuivant, lorsque cela est envisageable, l'apaisement de certains axes routiers et infrastructures de transport,
 - En limitant la place des véhicules thermiques et en encourageant les véhicules à faible émission de particules, autres polluants (NOx) et gaz à effet de serre,
 - En promouvant un urbanisme favorisant l'aération et le renouvellement de l'air.
- Limiter l'impact des nuisances liées aux flux de déplacements sur les axes routiers, ferroviaires et aériens en :
 - Tenant compte des périmètres de bruit des infrastructures de transports, notamment par le renforcement de la protection phonique et acoustique à proximité de ces infrastructures.
 - Choissant les vocations des projets de construction de manière à limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores.
 - Incitant à la réduction des flux de déplacements, plus particulièrement les plus bruyants, en faveur de modes de déplacement plus vertueux, en agissant notamment sur la capacité de stationnement.
- Organiser la compatibilité de voisinage entre les différentes destinations : habitat, activité, logistique urbaine, équipement, pour limiter les nuisances subies.
- Œuvrer pour un urbanisme favorable à la santé au travers des orientations visant notamment à conforter la place de la nature en ville et à développer la pratique des mobilités actives.

Les dispositions réglementaires décrites ci-après (OAP et règlement) mettent en œuvre l'orientation cadre ci-dessus et les principes et objectifs énoncés. Les règles mises en place et les OAP définies sont justifiées par la réponse qu'elles apportent à cette orientation.

121

Une OAP mobilité et espaces publics

Le PLUi crée une OAP thématique intitulée « Mobilité et espaces publics ». Elle définit des principes d'aménagement à l'échelle des opérations visant à donner une vraie place aux modes actifs, donc à limiter la place de la voiture. Elle présente également des principes d'aménagement de voirie différenciés permettant de circonscrire l'usage de la voiture. Plusieurs dispositions entendent orienter l'aménagement des espaces publics vers plus de qualité, donc à les rendre plus attractifs pour la pratique des modes actifs et plus agréables à fréquenter au quotidien, en favorisant également la végétalisation des espaces publics. L'OAP détaille les « installations en faveur des mobilités actives et durables » à prévoir à l'échelle des constructions et des opérations et prévoit un principe d'ilot traversant pour les modes actifs lorsque cela est techniquement réalisable, de manière à créer des raccourcis vers les équipements/polarités, dont les transports en commun. Elle fixe également un principe d'aménagement spécifique pour les espaces publics proches d'une desserte en transport en commun et plusieurs principes en faveur du renforcement et de la maximisation de la végétation, notamment entre espace privé et espace public ainsi que plus spécifiquement sur espaces publics. L'ensemble des dispositions de cette OAP favorise ainsi la réduction des nuisances urbaines liées aux mobilités, en faveur d'une meilleure santé humaine.

L'encadrement des ICPE

Le règlement du PLUi encadre les possibilités d'implantation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Les ICPE sont susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. C'est pour cette raison qu'elles font l'objet de règles particulières dans le PLUi. La nature de ces risques n'est toutefois pas la même selon que l'ICPE est soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation.

Nb : Une installation relevant du régime déclaration est une activité qui ne présente pas de graves dangers ou nuisances. Elle doit néanmoins respecter des prescriptions dans le cadre de son exploitation. A l'inverse, une installation relevant du régime de l'autorisation est susceptible de

présenter des risques pour l'environnement, la santé ou la sécurité publique, ou des impacts importants sur le milieu aquatique est soumis à autorisation environnementale.

En dehors du secteur U5-C, les ICPE soumises à autorisation sont donc autorisées uniquement si elles sont liées aux énergies renouvelables et/ou de récupération ou locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et sous condition d'être compatible avec le voisinage immédiat et rapproché, en lien avec les orientations du PADD visant à promouvoir les énergies renouvelables. En secteur U5-C elles sont autorisées sous condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage. En secteur U5-D s'ajoute la condition d'être liées aux activités des plateformes de logistique, notamment des matériaux dans le cadre de la vocation portuaire des secteurs concernés. En secteur U5-C, elles sont toutes autorisées, en cohérence avec la vocation du secteur (grandes emprises économiques avec présence d'activités industrielles), sous condition d'être compatible avec le voisinage immédiat et rapproché.

Si les ICPE soumises à déclaration ou enregistrement peuvent concerner des activités peu compatibles avec le milieu urbain (établissement d'élevage intensif par exemple), elles correspondent également à des activités qui participent à la mixité fonctionnelle et à l'animation quotidienne des villes (pressing, station-service... par exemple). Aussi, les ICPE soumises à déclaration ou enregistrement sont autorisées sur l'ensemble du territoire, à condition d'une compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché. Cette mesure doit permettre de garantir la sécurité des biens et des personnes sur le territoire par une instruction des autorisations d'urbanisme de façon circonstanciée, étant entendu que la notion de compatibilité avec le voisinage doit s'apprécier différemment selon que le projet se situe dans un secteur de centralité ou isolé en zone naturelle.

L'encadrement des « dark store » et cuisines dédiées à la vente en ligne

Les activités dites de « dark store » ou « dark kitchen » sont prises en compte de manière à limiter leurs nuisances vis-à-vis du voisinage et de l'animation urbaine.

Dark store : au sens du Code de l'Urbanisme, les « dark store » sont assimilés à la sous-destination « entrepôt ».

La sous-destination « entrepôt » est interdite dans les secteurs les plus résidentiels à dominante pavillonnaire (zone U3) ainsi que dans les zones à vocation dominante d'équipement d'intérêt collectif et services publics (zone U6). Cette interdiction permet d'éviter l'émergence de perturbations pour le fonctionnement quotidien des quartiers à dominante d'habitat individuel (risque d'augmentation du trafic de livraison et donc des nuisances générées incompatibles avec un tissu résidentiel). Les nuisances sont aussi évitées au sein des secteurs à vocation d'équipement public qui génèrent déjà des flux d'utilisateurs importants.

Dans les zones de centralités (zone U1), de tissus intermédiaires (zone U2) et de quartiers de résidence d'habitat collectif et d'ensembles tertiaires au sein desquelles une mixité fonctionnelle est souhaitée et encadrée, la sous-destination « entrepôt » est autorisée à condition de prévoir une insertion paysagère. Il s'agit notamment de veiller à ce que les façades de ces établissements soient en accord avec l'environnement commercial. Il s'agit également de ne pas restreindre la possibilité d'installation d'entrepôt lié par exemple à la logistique urbaine. Le retrait de marchandises commandées par voie télématique reste autorisé sans restriction, via la sous-destination « artisanat et commerce de détail » qui correspond notamment aux « locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique ».

La sous-destination « entrepôt » est autorisée sans restriction uniquement dans la zone U5. C'est donc au sein de cette zone que les activités de type « dark store » ont le plus vocation à s'installer, sans préjudices pour l'animation urbaine.

Dark Kitchen : au sens du Code de l'Urbanisme, les « dark kitchen » sont assimilées à la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne ».

Cette sous-destination n'est autorisée sur le territoire, que dans deux secteurs de la zone U5 (U5-A et U5-C), considérant les effets négatifs que le développement de ce type d'activités laisse observer déjà sur l'animation urbaine du quotidien là où elles se sont déjà implantées : façades non animées, livraisons incessantes, émanations diverses, occupation de l'espace public par les livreurs en attente de colis, etc. Cette limitation spatiale permet d'autoriser ces activités au sein de zones dédiées aux activités économiques. Les centralités et les quartiers plus résidentiels ou d'équipements sont ainsi épargnés des nuisances potentielles.

Une OAP berges de Seine développant les modes actifs

L'OAP Berges de Seine participe à l'objectif de limitation des déplacements sur les axes routiers, en inscrivant plusieurs prescriptions en faveur des modes actifs. S'appuyant notamment sur le Schéma Directeur d'Aménagement des Berges du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine, l'OAP réaffirme l'objectif de

développer des liaisons et cheminements modes actifs le long des Berges et en traversée du fleuve. Il s'agit d'entériner la création d'infrastructures de déplacement dédiées, sans lesquelles le développement des modes actifs ne pourra pas s'opérer. Afin de garantir l'efficacité de ces aménagements, l'OAP réaffirme également la nécessité d'assurer leurs continuités vis-à-vis des territoires voisins. Par ailleurs, au-delà de ces actions, relativement lourdes, mais primordiales, l'OAP prescrit également des mesures d'accompagnement visant à rendre agréable et confortable la fréquentation des aménagements, donc à inciter à un report modal, depuis la voiture vers les modes actifs (et dans une moindre mesure depuis les transports en commun, permettant de désengorger ces derniers) : aménagement limitant les conflits d'usages piétons/vélos, apaisement de la circulation sur la RD1, accompagnement des cheminements par un traitement paysager/végétal... En incitant à recourir aux modes actifs, l'OAP Berges de Seine permet également de décliner le concept d'urbanisme favorable à la santé.

En complément le règlement de la zone Ns autorise explicitement les aménagements et équipements liés au transport fluvial de passagers et à la présence de péniches, accompagnant ainsi les possibilités de recours à des moyens de transport vertueux.

Le rôle des règles de stationnement

Le règlement du PLUi édicte dans son chapitre n°8 intitulé « Stationnement » des règles de stationnement favorables au développement des mobilités actives, au report modal et visant à limiter l'usage de la voiture individuelle tout autant que la suroccupation de l'espace public par le stationnement automobile et de livraison. Ces règles sont expliquées dans le chapitre de l'orientation n°12. Elles concourent à libérer l'espace public du stationnement pour favoriser les mobilités actives (piétons et cycles) et laisser plus de places à la végétation tout en œuvrant en faveur de la désimperméabilisation pour constituer des îlots de fraîcheur bénéfiques pour la santé.

Le rôle des îlots de fraîcheur et de la végétalisation des bâtiments

Les règles et orientations des OAP énoncées dans les chapitres précédents, favorables aux îlots de fraîcheur via la végétalisation des bâtiments, à la préservation et à la création d'espaces de nature en ville mais également celles favorables à la renaturation des rus, au maintien et au renforcement de la pleine-terre, contribuent toutes au bien-être et à la santé environnementale du territoire et influent donc positivement sur la santé des résidents et des usagers du territoire.

123

Des règles morphologiques favorables au renouvellement de l'air et à la dispersion des polluants

Le règlement du PLUi comprend au sein de son chapitre n°3 dédié aux règles morphologiques, des dispositions favorables au renouvellement de l'air. Les zones U2 et U4 ainsi que certains secteurs de la zone U1, prévoient différentes dispositions fixant des seuils de linéaires de constructions sur rue à partir desquels une césure est exigée. Ces césures qui peuvent être localement adaptées par le règlement permettent de limiter une morphologie de rue « canyon » et favorisent la dispersion des polluants. Ces règles visent également à davantage prendre en considération le rôle de la Seine et du relief du territoire dans le cadre des projets.

Des OAP sectorielles favorables à l'apaisement de la circulation

L'apaisement de la circulation de certains axes routiers et carrefours constitue l'un des objectifs majeurs de plusieurs secteurs d'OAP. De manière générale, le développement de la ville marchable et apaisée constitue également une constante des objectifs des OAP sectorielles qui se retrouve dans les orientations encourageant le développement des mobilités actives. D'autres orientations plus spécifiques sont mises en place pour limiter les nuisances sonores, en mutualisant les espaces de livraisons (OAP Sainte-Lucie à Issy-les-Moulineaux), en privilégiant l'implantation de programmes accueillant des publics sensibles en dehors de zones de nuisances sonores (OAP ZAC Léon Blum à Issy-les-Moulineaux).

L'assainissement des eaux via le règlement

Le chapitre n°9 du règlement intitulé « Équipements et réseaux » comprend un article 1.2. dédié à l'assainissement des eaux usées. Les réflexions et le diagnostic ayant conduit à la rédaction des dispositions réglementaires sont directement liés aux différents règlements d'assainissement applicables sur le territoire.

Associé aux dispositions concernant la gestion des eaux pluviales (cf. chapitre précédent), ces règles permettent de réduire au maximum les rejets dans les réseaux et la Seine et ainsi de limiter les pollutions de la ressource en eau.

3.2.Axe 2 - Un territoire qui conjugue proximité, mobilité et habitat

Accompagner l'organisation des mobilités sur le territoire

Orientation 10 - Soutenir le renforcement du réseau de transports en commun

- S'inscrire dans la stratégie des transports en commun à l'échelle régionale poursuivie actuellement avec notamment l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express.
- Accompagner l'arrivée de la ligne 15 en assurant son accessibilité pour l'ensemble des usagers en faveur de l'intermodalité (marche à pied, vélos...).
- Soutenir et accompagner le prolongement de la ligne 12 du métro jusqu'à Meudon et Sèvres.
- Faire de la Seine un corridor de mobilités pour différents usages.
- Appuyer l'évolution de l'offre locale en transports en commun pour assurer les connexions entre les polarités des différentes communes du territoire, de façon à renforcer l'offre intra-territoriale.
- Améliorer l'accessibilité des secteurs mal desservis et ayant vocation à se développer (Les Bruyères à Sèvres, ONERA à Meudon, Hôpital Ambroise Paré à Boulogne-Billancourt...).
- Améliorer le confort d'attente des passagers aux abords des points d'arrêt des transports en commun.

Les dispositions réglementaires décrites ci-après (OAP et règlement) mettent en œuvre l'orientation cadre ci-dessus et les principes et objectifs énoncés. Les règles mises en place et les OAP définies sont justifiées par la réponse qu'elles apportent à cette orientation.

Des espaces réservés pour renforcer le réseau de transport en commun

124

Le règlement du PLUi délimite des emplacements réservés nécessaires à la création ou à l'élargissement de voirie et d'espaces publics, en référence au Code de l'urbanisme dont notamment ses articles L.151-41, L.151-38, R.151-34 et R.151-48.

La création, l'aménagement ou l'élargissement de voies permettent notamment d'assurer une meilleure insertion des infrastructures de transport en commun au sein des villes et de contribuer à leur bon fonctionnement. C'est notamment le cas des emplacements réservés (ER) suivants :

- ER n° 1, 2, 3, 20, 22, 27 à Boulogne-Billancourt.
- ER n° 1 à Chaville.
- ER n° 2, 3, 4, 5, 6, 8, 15, 16 et 19 à Issy-les-Moulineaux.
- ER n° 1, 2, 4, 5, 15 et 18 à Meudon.
- ER n° 7 et 9 à Sèvres.
- ER n° 1, 2 et 5 à Vanves.

Le chapitre 6.2. de cette partie du rapport est dédié à cet outil.

(Liste non exhaustive)

Une OAP Berges de Seine pour un véritable corridor de mobilités

L'OAP Berges de Seine participe à l'objectif de limitation des déplacements sur les axes routiers, en inscrivant plusieurs prescriptions en faveur des modes actifs. En s'étendant sur les 4 communes qui bordent le fleuve (Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Meudon et Sèvres), cette OAP permet de considérer véritablement la Seine comme un « corridor de mobilité », sur l'ensemble du territoire et en interconnexion avec les communes ou EPCI voisins.

La notion de « corridor de mobilité » est déclinée selon plusieurs modes :

- S'appuyant notamment sur le Schéma Directeur d'Aménagement des Berges du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine, l'OAP accompagne le développement des modes actifs (aménagements d'infrastructures dédiées, meilleur partage de l'espace, traitement paysager...).
- La mobilité automobile est également abordée, dans une logique d'apaisement de la circulation et de continuité/cohérence de la voirie vis-à-vis des territoires voisins.
- En lien avec le Schéma d'orientation des berges de Seine et des ports pour les Hauts-de-Seine d'HAROPA, l'OAP réaffirme également la mobilité séquanais dans sa dimension fluviale. Il s'agit ici de pérenniser la

présence des infrastructures fluviales d'intérêt métropolitain (port Legrand, port d'Issy...) et d'ouvrir la possibilité à moyen/long terme de développer des mobilités alternatives à la voiture individuelle, prenant directement appui sur le fleuve (transport quotidien de passager en amont ou en aval).

On y retrouve également l'objectif de permettre l'aménagement d'embarcadères pour les passagers, notamment à proximité des nœuds de transports en commun existants.

Une OAP Mobilité et espaces publics

Le PLUi crée une OAP thématique intitulée « Mobilité et espaces publics ». Elle définit des principes d'aménagement à l'échelle des opérations visant à créer notamment un principe d'ilot traversant pour les modes actifs lorsque cela est techniquement réalisable, de manière à créer des raccourcis vers les équipements/polarités, dont les transports en commun. Elle fixe également un principe d'aménagement spécifique pour les espaces publics proches d'une desserte en transport en commun. Cette OAP est expliquée dans le chapitre 2.4. du présent rapport.

Des OAP sectorielles

Des OAP sur les secteurs des futures gares du Grand Paris Express-ligne 15 intègrent des orientations visant à accompagner l'arrivée de ces nouvelles dessertes. L'objectif est de transformer ou de conforter ces quartiers de gare par l'accueil d'une mixité de fonctions et l'aménagement d'espaces publics fédérateurs. C'est notamment le cas des OAP sectorielles :

- De la ZAC Léon Blum à Issy-les-Moulineaux.
- Dans le quartier du Clos Montholon à Vanves.

L'anticipation du prolongement de la ligne de métro 12 à Issy-les-Moulineaux et Meudon jusqu'à Sèvres est également prise en compte dans l'OAP Meudon-sur-Seine. L'objectif est d'anticiper les besoins en accessibilité PMR et en stationnement sécurisé (vélos et voitures).

Des OAP sectorielles sont créées pour certains secteurs de projets urbains en intégrant des orientations spécifiques pour l'organisation de la desserte de proximité et garantir l'accessibilité en transport en commun. Il s'agit plus particulièrement de :

- L'OAP du quartier des Bruyères à Sèvres qui fixe l'objectif de développer les transports en commun en fréquence et en nombre sur le quartier.
- L'OAP de l'île Seguin à Boulogne-Billancourt qui prévoit que les aménagements réalisés sur l'île devront permettre au public de s'y déplacer sans discontinuité de la pointe amont à la pointe aval et de la rive sud à la rive nord. En conséquence, les aménagements correspondants seront conçus pour favoriser les déplacements du public, soit à pied, soit en transports en commun adaptés.

Ces OAP sont expliquées dans le chapitre 2.3. du présent rapport.

Des règles morphologiques spécifiques à certains quartiers de gare

Des dispositions relatives aux règles morphologiques à proximité et autour de certaines gares existantes et à venir permettent d'envisager une intensification urbaine en lien avec la présence de ces transports en commun structurants. Ainsi, cette densification tenant compte du réseau de transport en commun constitue un soutien direct à l'efficience et l'utilisation de ces transports (liste non-exhaustive) :

- Secteur du Clos Montholon à Vanves, au droit de la future gare de la ligne 15 du Grand Paris Express (secteur U2-B avec secteur de hauteur spécifique).
- Secteur de la ZAC Léon Blum à Issy-les-Moulineaux avec un projet urbain d'envergure et des zones de hauteur spécifiques à proximité gare RER C et de la future gare de la ligne 15 du Grand Paris Express (secteur U1-C).
- Secteur de la ZAC Seguin-Rives de Seine à proximité de la ligne 9 du métro et de la future ligne 15 du Grand Paris Express (sous-secteurs U1-A-2, U4-D-3, U4-D-4).
- Secteur Hydroseine à Issy-les-Moulineaux avec un projet urbain d'envergure et des zones de hauteur spécifiques à proximité gare RER C et de la ligne n°2 du Tramway (sous-secteur U1-C-2).
- Le parti pris morphologique rue de Ville-d'Avray et rue Riocreux à Sèvres à proximité de la gare transilien Sèvres-Ville-d'Avray (secteurs U2-A et U2-B).
- Secteurs U1-B à Chaville au niveau des trois gares permettant des densités renforcées par rapport aux quartiers environnants.

Les règles morphologiques sont expliquées dans le chapitre 4 de cette partie du présent rapport.

125

Orientation 11 - Développer la pratique des mobilités actives comme levier favorisant la santé

- Poursuivre l'aménagement d'un réseau cyclable, continu et sécurisé, ainsi que le développement de services et d'équipements facilitant l'usage du vélo.
- Anticiper l'accroissement des nouvelles pratiques de mobilités (vélo à assistance électrique, trottinette, ...) pour mieux les intégrer dans l'usage et le partage du domaine public (espace de stationnement, bornes de recharge, ...).
- Prévoir une offre de stationnement pour les vélos adaptée et qualitative au sein des constructions et des projets pour tous les usagers.
- Améliorer l'accessibilité piétonne du territoire, notamment en préservant et en étendant la trame piétonne existante, en renforçant sa qualité.

Les dispositions réglementaires décrites ci-après (OAP et règlement) mettent en œuvre l'orientation cadre ci-dessus et les principes et objectifs énoncés. Les règles mises en place et les OAP définies sont justifiées par la réponse qu'elles apportent à cette orientation.

Des normes de stationnement pour les vélos

Le règlement du PLUi inscrit des règles de stationnement pour favoriser les vélos au sein des projets de construction. Ces dispositions expliquées dans le chapitre suivant concernant l'orientation n° 12 du PADD sont de nature à favoriser l'usage du vélo et donc à contribuer plus largement à une meilleure santé des résidents et usagers via l'exercice d'une activité physique régulière.

L'OAP berges de Seine en faveur des mobilités actives

126 Via ses orientations en faveur des mobilités actives, l'OAP Berges de Seine participe à la déclinaison du concept d'urbanisme favorable à la santé.

Elle réaffirme notamment la nécessité de créer ou améliorer la qualité des infrastructures de déplacement dédiées, sans lesquelles le développement des modes actifs ne pourra pas s'opérer. Ces infrastructures faciliteront la pratique du vélo ou de la marche à pied qui, en tant qu'activité physique du quotidien, participent au maintien en bonne santé des individus.

Par ailleurs, l'OAP impose que ces infrastructures de mobilités soient accompagnées d'un traitement paysager ou végétal. Outre son intérêt pour la bonne santé des écosystèmes qui font la qualité de l'environnement humain, cette disposition est également de nature à participer à la bonne santé mentale des marcheurs ou des cyclistes qui emprunteront ces itinéraires. Notons également que le vieillissement de la population suggère que les marcheurs notamment seront de plus en plus âgés et nécessitent de disposer de lieux ombragés pour se reposer ; ce qui est pris en compte grâce au traitement végétal.

Enfin, l'OAP Berges de Seine vise à renforcer la vocation de loisir du site, en déployant de nouvelles activités, dont certaines participeront directement à la bonne santé physique via les zones de baignade, les équipements sportifs ; et mentale via les lieux de contemplation.

Une OAP Mobilités et espaces publics

Le PLUi crée une OAP thématique intitulée « Mobilités et espaces publics ». Elle définit des principes d'aménagement à l'échelle des opérations visant à donner une vraie place aux modes actifs, donc à limiter la place de la voiture. Elle présente également des principes d'aménagement de voirie différenciés permettant de circonscrire l'usage de la voiture. Plusieurs dispositions entendent orienter l'aménagement des espaces publics vers plus de qualité, donc à les rendre plus attractifs pour la pratique des modes actifs et plus agréables à fréquenter au quotidien. L'OAP détaille les « installations en faveur des mobilités actives et durables » à prévoir à l'échelle des constructions et des opérations et prévoit un principe d'ilot traversant pour les modes actifs lorsque cela est techniquement réalisable, de manière à créer des raccourcis vers les équipements/polarités, dont les transports en commun. S'agissant d'opérations privées, cette traversée n'a pas nécessairement vocation à être ouverte au public. Il s'agit en 1^{er} lieu de permettre le cheminement des résidents. L'OAP fixe également un principe d'aménagement spécifique pour les espaces publics proches d'une desserte en transport en commun et plusieurs principes en faveur du renforcement et de la maximisation de la végétation, notamment entre espace privé et

espace public ainsi que plus spécifiquement sur les espaces publics. L'ensemble des dispositions de cette OAP favorise ainsi la réduction des nuisances urbaines liées aux mobilités, en faveur d'une meilleure santé humaine. L'ensemble des orientations de cette OAP est donc de nature à favoriser un urbanisme et des mobilités favorables à la santé. Cette OAP est expliquée le chapitre 2.4. du présent rapport.

Des sentes et chemins piétonniers protégés

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). Ces dispositions concernant plus de 180 voies, sentes et chemins et constituant plus de 41 km de linéaire sont de nature à conforter les mobilités actives.

Une attention particulière portée aux circulations piétonnes et cyclables dans les secteurs d'OAP :

La grande majorité des OAP sectorielles disposent d'orientations concernant l'aménagement et l'équipement des espaces public pour permettre de développer, de sécuriser et d'apaiser les déplacements à pied ou à vélo. Ces orientations portent sur la requalification d'axes spécifiques, le renforcement ou la création de maillages dédiés aux modes actifs en lien avec les espaces végétalisés et de nature. Ces dispositions sont de nature à créer un contexte très favorable à la marche, à la pratique du vélo et donc favorable à la santé. Ces OAP sont expliquées dans le chapitre 2.3. de cette partie du présent rapport.

Réserver des emplacements pour des aménagements dédiés à la pratique du vélo et aux cheminements des piétons

Le règlement du PLUi délimite des emplacements réservés et des servitudes de localisation nécessaires à la création ou à l'extension d'espaces publics et d'aménagements favorables à la pratique du vélo et aux cheminements des piétons, en référence au Code de l'urbanisme dont notamment ses articles L.151-41, L.151-38, R.151-34 et R.151-48.

C'est particulièrement le cas des emplacements réservés (ER) et servitudes de localisation (SL) suivants dédiés aux aménagements en faveur des piétons et vélos (aménagements divers, création ou restauration de sentes et trottoirs...) :

- ER n° 7 et 14 à Boulogne-Billancourt.
- ER n° 2, 4, 5, 8, 9, 11 et SL n° 1, 2, 3 et 4 à Chaville.
- ER n° 12 et SL n° 1, 2, 3, 4 et 6 à Issy-les-Moulineaux.
- ER n° 27 et SL n° 4, 5, 6 et 7 à Meudon.
- ER n° 8, 17 et 18 à Sèvres.
- ER n° 8 et 9 et SL n° 1 et 2 à Vanves.

(Liste non exhaustive)

Par ailleurs, les nombreux emplacements réservés pour création ou élargissement de voirie ainsi que ceux dédiés aux espaces verts et autres aménagements d'espace public (y compris servitudes de localisation) contribuent également à favoriser la mise en œuvre de cette orientation puisqu'ils permettent de faire émerger des projets proposant systématiquement un meilleur partage de la voirie en faveur notamment des piétons et des vélos avec des aménagements intégrant un meilleur confort et des aménités positives pour les usagers

Le chapitre 6.2. de cette partie du présent rapport est dédié à cet outil.

127

Orientation 12 - Limiter l'usage de la voiture individuelle et sa place dans l'espace public

- Améliorer les conditions de cohabitation entre les différents modes de déplacement sur l'espace public à forte circulation.
- Adapter la politique de stationnement comme élément de gestion de la circulation automobile et d'incitation au report modal vers les transports collectifs, sous réserve d'une desserte satisfaisante, en :
 - Incluant des normes plafond de stationnement pour les véhicules individuels au sein des opérations d'aménagement.
 - Favorisant la mutualisation du stationnement.
- Favoriser les solutions de mobilité émergentes et partagées : aménagements favorables à la pratique du covoiturage et de l'autopartage, etc.

Les dispositions réglementaires décrites ci-après (OAP et règlement) mettent en œuvre l'orientation cadre ci-dessus et les principes et objectifs énoncés. Les règles mises en place et les OAP définies sont justifiées par la réponse qu'elles apportent à cette orientation.

Les règles de stationnement

Le règlement du PLUi prévoit des obligations en matière de réalisation de places de stationnement pour véhicules motorisés et pour les vélos en application des articles L.151-30 à L.151-36 et R.151-44 à R.151-46 du Code de l'urbanisme.

Le règlement du PLUi édicte des règles de stationnement favorables au développement des mobilités actives, au report modal et visant à limiter l'usage de la voiture individuelle tout autant que la suroccupation de l'espace public par le stationnement automobile et de livraison. Les règles répondent ainsi aux objectifs des orientations 11, 12 et 13 du PADD. Cela implique d'une part, de prévoir une offre de stationnement pour les vélos adaptée et qualitative au sein des constructions et des projets pour tous les usagers. D'autre part, il s'avérerait nécessaire d'adapter la règle de stationnement automobile en incluant des normes plafond de stationnement pour les véhicules individuels pour certaines destinations (bureaux par exemple) en cohérence avec le projet de Plan des Mobilités en Ile-de-France en l'état d'avancement au moment de l'élaboration du PLUi, ainsi que de favoriser la mutualisation du stationnement. Enfin, la prise en compte des activités de livraison et de leur besoin était également essentielle. Pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, à l'appui du diagnostic des mobilités, le règlement du PLUi définit des règles ambitieuses et des conditions de réalisation des stationnements des véhicules motorisés, des vélos et des livraisons. Outre la prise en compte globale du diagnostic des mobilités et des enjeux spécifiques et transversaux qui en découlent, la définition des règles quantitatives et qualitatives prend appui sur les préceptes exposés ci-après. Selon les destinations et sous-destinations, des approches comparatives avec d'autres métropoles françaises et européennes ont également été opérées pour la définition des ratios.

- Pour l'application de la règle de stationnement pour les véhicules motorisés, des secteurs ont été définis. Les règles de stationnement édictées tiennent compte des besoins (actuels et projetés), de la desserte en transports collectifs (y compris la ligne 15 du GPE) et des « entités urbaines » (telles que définies dans le PDUIF 2014) dans chaque secteur du territoire. En croisant ces informations, 4 secteurs sont définis, chacun avec des règles de stationnement spécifiques.

Les communes correspondant à l'entité « Cœur de métropole » et limitrophes de Paris, à savoir Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux et Vanves, appartiennent à un même secteur (secteur 1), quelle que soit la distance vis-à-vis d'un pôle d'échanges ou un arrêt de transport collectif structurant, au regard du taux de motorisation et des comportements de mobilité dans ces secteurs. En effet, il s'agit de villes denses, mixtes et multipolaires disposant d'une très bonne desserte en transport collectif.

Quant aux communes de l'entité « Cœur de métropole » mais non limitrophes de Paris, à savoir Chaville, Meudon, Sèvres, Ville-d'Avray, et de l'entité « Agglomération centrale », à savoir Marnes-la-Coquette, la qualité moindre de la desserte influence en effet en partie la motorisation et les

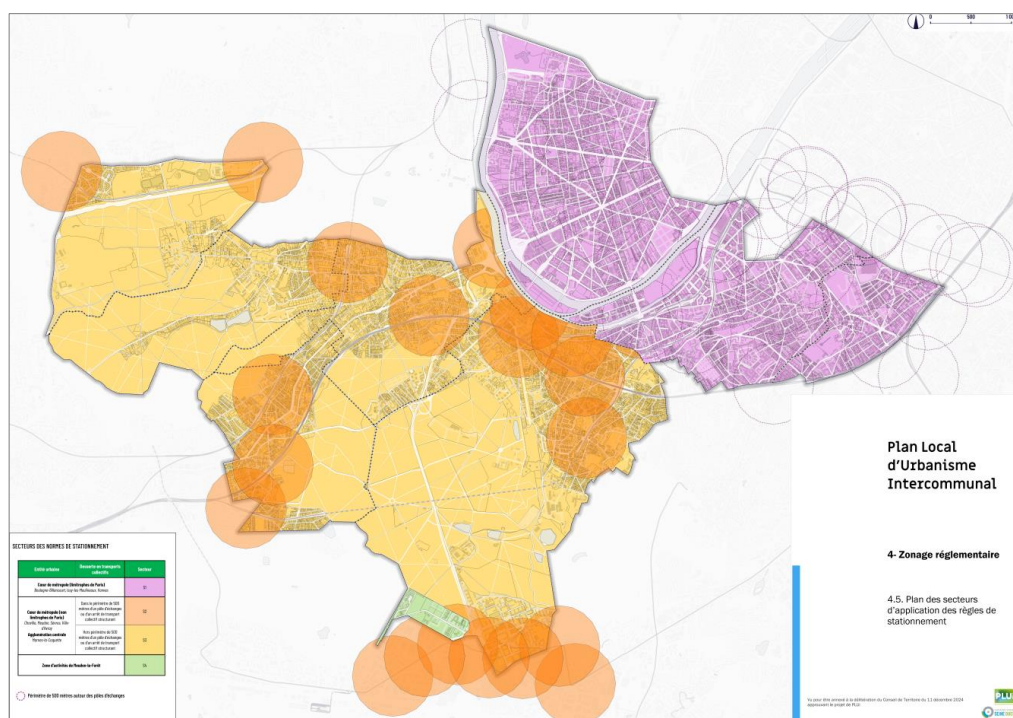
comportements. La topographie très marquée de certaines de ces communes incite également à un recours plus importants aux déplacements motorisés par rapport aux communes à la topographie plus douce.

- Pour les constructions à destination d'habitation, notamment le logement, les normes de stationnement sont harmonisées quel que soit le secteur (secteurs 2 et 3) ;
- Pour la plupart des autres destinations, et notamment le bureau, les secteurs sont définis en fonction de la proximité d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant (secteur 2 à moins de 500 mètres, secteur 3 à plus de 500 mètres).

Enfin, la zone d'activités de Meudon-la-Forêt appartient à un secteur spécifique (secteur 4), au regard de sa desserte, de sa localisation et de sa vocation économique. Pour mémoire, à GPSO, les pôles d'échanges correspondent aux gares de RER, Transilien et aux stations de métro, tandis que les arrêts de transport collectif structurants correspondent aux stations de tramway.

Entité urbaine	Périmètre	Secteur
Cœur de métropole (limitrophes de Paris) Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Vanves	La totalité du territoire des communes	S1
Cœur de métropole (non limitrophes de Paris) Chaville, Meudon, Sèvres, Ville-d'Avray	Dans le périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant	S2
Agglomération centrale Marnes-la-Coquette	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

129



Les secteurs pour la règle de stationnement

- Les règles édictées tiennent compte de la baisse progressive du taux d'équipement en voiture constatée dans toutes les communes du territoire et de l'anticipation des évolutions de comportements ainsi que les préférences des ménages à l'avenir. Il s'agit de trouver un équilibre entre l'accompagnement de la

démotorisation des ménages et l'évitement du report du stationnement sur l'espace public comme le prévoit plus spécifiquement l'article R.151-44 du Code de l'urbanisme. En effet, l'espace public doit être réaménagé plus en faveur des modes actifs. Les règles retenues pour les différents secteurs prennent en compte les différences au sein de GPSO entre les villes limitrophes de Paris qui possèdent les taux de motorisation les plus bas et les communes des coteaux qui ont des taux plus élevés. L'exigence n'excède jamais une place par logement ; ce qui constitue une évolution significative par rapport aux PLU communaux. L'exigence pour le logement social est contenue partout à 0,5 place par logement afin d'éviter de faire peser des contraintes trop importantes pour des opérations dont l'équilibre financier est déjà souvent complexe et de tenir compte d'un taux de motorisation moins élevé des occupants de ce type de logements. Les exemples de calculs suivants permettent de comprendre et de justifier les règles :

- Pour les 3 villes limitrophes de Paris, le taux de motorisation moyen (nombre de voitures par ménage selon la méthode de calcul du PDUIF/ Plan des Mobilités en Ile-de-France) s'élève à 0,71 véh/mén en 2021. Prenons l'exemple d'une opération de 40 logements à construire dont 30% de logements sociaux (en lien avec les règles des Secteurs de Mixité Sociale) qui générera 12 logements sociaux avec en conséquence une exigence minimale de 6 places pour cette catégorie de logement. Sur les 28 logements restants : règle de 65% de logement de type T3 et + (en lien avec les règles du Secteur de Taille Minimale des Logements)), soit 18 T3 et + à construire et 10 T1/T2. L'application de la règle (0,5 place pour les T1/T2 et 1 place pour les T3 et +) conduit à réaliser 23 places. Celles-ci s'ajoutent aux 6 places pour les logements sociaux, soit 29 places au total pour cette opération de 40 logements. Cela établit, in fine, un taux moyen de 0,72 place par logement, taux moyen cohérent avec le taux de motorisation.
- Pour les 5 villes des coteaux, le taux de motorisation moyen (nombre de voitures par ménage selon la méthode de calcul du PDUIF/ Plan des Mobilités en Ile-de-France) s'élève à 0,97 véh/mén en 2021. Prenons l'exemple d'une opération de 20 logements à construire dont 30% de logements sociaux (en lien avec les règles des Secteurs de Mixité Sociale) qui générera 6 logements sociaux avec en conséquence une exigence minimale de 3 places pour cette catégorie de logement. Sur les 14 logements restants, l'application de la règle (1 place par logement) conduit à réaliser 14 places. Celles-ci s'ajoutent aux 3 places pour les logements sociaux, soit 17 places au total pour cette opération de 20 logements. Cela établit, in fine, un taux moyen de 0,85 place par logement, taux moyen inférieur au taux de motorisation.

- Le règlement établit des normes de stationnement « différenciées » pour les constructions existantes, notamment en cas d'extension, de surélévation et de réhabilitation. Cet objectif réglementaire prend notamment appui et va au-delà de l'article L151-36-1 du Code de l'urbanisme qui précise que l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants qui n'entraînent pas de création de surface de plancher supplémentaire. Plus largement, il s'agit de ne pas d'entraîner de contraintes techniques et financières supplémentaires pour la mise en œuvre de projets favorisant de meilleures performances énergétiques (cf. disposition prévoyant une hauteur complémentaire pour les constructions faisant l'objet d'une rénovation énergétique) et/ou permettant une certaine densification des tissus urbains. C'est particulièrement le cas des divisions des grands logements en plusieurs logements qui sont exemptés d'une règle minimale ainsi que des changements de destination des bâtiments. Par ailleurs, la réduction de la norme générale vis-à-vis des PLU communaux, permettra, le cas échéant, au sein des parcelles et des bâtiments excédentaires en nombre de places, de libérer des espaces pour d'autres usages que le stationnement automobile. Cette réduction est cohérente et complémentaire de la disposition du règlement qui incite à un développement du confort des résidences d'habitat collectif et à une fonctionnalisation des sous-sols des nouvelles constructions et des immeubles d'habitations existants en créant une règle alternative à la réalisation ou au maintien de places de stationnement.
- Une règle plafond est définie pour le stationnement automobile pour 3 sous-destinations (bureaux, hôtels, bureaux des administrations) en lien avec les prescriptions du PDUIF en vigueur. Il s'agit donc d'une possibilité maximale de réalisation. Celle-ci est établie en cohérence avec les exigences des documents supérieurs et avec la qualité de la desserte en transports collectifs. Par ailleurs, aucune exigence minimale n'est définie afin d'inciter au report modal en cohérence avec la proximité des transports collectifs.

- Des besoins de souplesse sont directement pris en compte pour certaines destinations et sous-destinations, notamment les équipements d'intérêt collectif et services publics et l'hébergement. Le règlement renvoie à une estimation des besoins qui doit être directement réalisée par le pétitionnaire afin de prendre en compte le type de construction, son évolutivité, ses besoins intrinsèques, l'offre publique à proximité, l'accessibilité via les transports collectifs et les modes actifs ainsi que le bon fonctionnement des voiries desservant le site. Cette souplesse pourra conduire, selon les cas, à éviter la réalisation de places inutiles ou à réaliser des places rendues nécessaires par un contexte particulier. La démonstration sera faite au sein de la note de présentation du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.
- Un seuil de déclenchement à partir de 400 m² de surface de plancher est défini pour les constructions à sous-destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration et d'activités de service. En dessous de ce seuil, il n'y a aucune exigence pour le stationnement. Cette absence de disposition vise à favoriser le maintien et la création de commerces au sein des zones mixtes du territoire. L'absence de contrainte facilite ainsi l'initiative au sein d'un contexte foncier particulièrement tendu (rareté, cherté, etc.). Cela répond également aux objectifs de l'axe 4 du PADD qui comprend des orientations en faveur du commerce. Au-delà du seuil de 400 m², l'exigence requise est établie par tranche de surface de plancher. L'exigence est plus élevée pour les 5 villes des coteaux (1 place par tranche de 120 m²) que pour les 3 villes limitrophes de Paris (1 place par tranche de 200 m²) considérant un recours à la voiture plus élevé à mesure que l'on s'éloigne du cœur de métropole. S'agissant du commerce de gros, l'activité commerciale génère un flux de véhicule motorisé systématique contrairement aux commerces de détail. La règle est donc plus exigeante pour les commerces de gros et ce pour chaque secteur géographique (1 place dès 160 m² de surface de plancher en secteur 1, dès 120 m² en secteur 2 et dès 80 m² en secteur 3). Cette relation se vérifie dans la plupart des PLUI étudiés en tant que référence dans les agglomérations françaises. Par ailleurs, le nombre de places exigé s'accroît pour les commerces de gros avec la distance à Paris et avec la réduction de la desserte en transports collectifs pour tenir compte du contexte local.
- Des tranches de surface de plancher différentes sont définies pour certaines activités économiques spécifiques. En effet l'industrie mais également les entrepôts requièrent des besoins en stationnement qui ne sont pas toujours corrélés au dimensionnement volumétrique des installations, compte-tenu des procédés de production qui impliquent plus ou moins de travailleurs. Des tranches avec des obligations dégressives sont déterminées en ce sens pour les secteurs 2 et 3. Dans le secteur des villes limitrophes de Paris la souplesse est préférée compte tenu du niveau de desserte en transports en commun. Ainsi, comme pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le règlement renvoie à une estimation des besoins qui doit être directement réalisée par le pétitionnaire afin de prendre en compte le type de construction, son évolutivité, ses besoins intrinsèques, l'offre publique à proximité, l'accessibilité via les transports collectifs et les modes actifs ainsi que le bon fonctionnement des voiries desservant le site. Cette souplesse pourra conduire, selon les cas, à éviter la réalisation de places inutiles ou à réaliser des places rendues nécessaires par un contexte particulier. La démonstration sera faite au sein de la note de présentation du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.
- Des règles particulières sont édictées pour le stationnement des deux-roues motorisés. Des exigences ont été définies pour l'ensemble des sous-destinations en fonction de leur particularité relative à ce type de véhicules. Un pourcentage minimal compris entre 0,1% et 0,5% de la surface de plancher pour le logement, les équipements d'intérêt collectif et services publics et les commerces et activités de service, est défini, taux correspondant à des valeurs minimales communément admises. Les activités inférieures à 400 m² de surface de plancher et les opérations de moins de 5 logements en sont dispensées pour éviter des contraintes superfétatoires. En effet, d'après les résultats de l'Enquête Globale Transport Ile-de-France de 2010 (derniers résultats disponibles), le nombre moyen de deux-roues motorisés par ménage est de 0,09. Cela correspond donc à 0,45 deux-roues motorisé pour 5 ménages. Pour les opérations de moins de 5 logements, il semble donc superfétatoire d'exiger des places de stationnement pour deux-roues motorisés, car il est probable qu'aucun ménage n'en dispose. Néanmoins, cela n'interdit pas les promoteurs d'en construire, selon les besoins estimés dans l'opération. Pour les autres cas, l'exigence s'élève à 10 % de la surface de plancher et au minimum 4 m² pour les cuisines dédiées à la vente en ligne, afin de prendre en compte la spécificité de cette activité impliquant des livraisons via notamment des deux-roues motorisés. Quant aux autres destinations/sous-destinations, il est fait référence à l'estimation des besoins (cf supra).

- S'agissant des vélos, la règle a pour objectif d'assurer la réalisation d'espaces de stationnement pour accompagner le développement de la pratique du vélo observée sur le territoire, qui doit s'accroître, mais aussi de garantir leurs fonctionnalités et leurs qualités d'usage. Les règles édictées en termes de ratios correspondent à celles du Code de la construction et de l'habitation qui s'appliquent depuis le 1^{er} janvier 2023 et sont compatibles avec celles souhaitées dans le cadre du projet de Plan des Mobilités en Ile-de-France à son état d'avancement au moment d l'élaboration du PLUi. Le PLUi fixe une superficie minimale de 5 m² pour le local vélo afin d'éviter la réalisation d'un local trop exigu pour les opérations de 2 à 3 logements. Pour les équipements et les activités, une règle garde-fou est définie et exprimée en proportion du nombre de salariés et/ou usagers accueillis au sein du projet (15%). Il s'agit là d'un pourcentage ambitieux qui permet d'inciter au report modal. Enfin le règlement prévoit des règles favorisant le confort des espaces de stationnement pour vélos afin d'inciter à leur utilisation. Des règles concernant leur localisation (de préférence en rez-de-chaussée, 2^{ème} sous-sol interdit, facilement accessible depuis l'intérieur et l'extérieur des constructions, distance de maximum 50 mètres si l'espace de stationnement est réalisé en dehors des constructions, etc.) sont édictées pour faciliter l'usage.
- Le règlement ajoute des règles qualitatives portant sur l'aménagement des aires de stationnement pour les véhicules motorisés. Cette disposition prend notamment appui sur l'article R.151-45 du Code de l'urbanisme qui précise que lorsque le règlement comporte des obligations de réalisation d'aires de stationnement, il peut en préciser le type ainsi que les principales caractéristiques. Il s'agit d'atténuer leur impact sur les paysages urbains et l'écologie urbaine. Le stationnement en surface est ainsi limité dans une logique de meilleure fonctionnalité écologique des sols et de qualité paysagère pour les résidents et les usagers. La règle vise ainsi à limiter les places aménagées sur des espaces extérieurs, pour notamment favoriser la présence d'espaces de pleine terre et la désimperméabilisation des sols dans les opérations de construction. Les places autorisées en extérieur sont limitativement listées par le règlement. Il s'agit plus particulièrement des places dont la localisation exclusive à l'intérieur d'un bâtiment compliquerait leur bonne utilisation (places de livraison, place PMR, places pour deux-roues motorisés). Une souplesse est donnée pour les équipements d'enseignement et de santé et le Parc des Expositions, en lien avec un nombre important de contraintes à prendre en compte pour ces constructions. Enfin, la possibilité d'accueillir 5 places au maximum pour les autres destinations est une limite haute qui s'inscrit également dans une volonté de relative souplesse. L'ensemble de ces places en extérieur ne devra pas excéder 20% des espaces libres et être perméables ou semi-perméables afin de favoriser les qualités paysagères des sites et le maintien de sols naturels (cf. orientation n°6 du PADD – Conforter la place de la nature en ville).
- L'autopartage est encouragé par le règlement du PLUi. Afin de favoriser le développement de ce mode et d'accompagner la réduction du taux de motorisation, le règlement du PLUi permet la réduction de l'exigence de stationnement en contrepartie de la réservation d'un espace pour des véhicules propres (au moins 2) en autopartage. Cette réduction est limitée à un maximum de 15% A cet effet, la notion d'autopartage est définie dans le lexique réglementaire.
- La mutualisation et le foisonnement sont encouragés par le règlement du PLUi. La possibilité de mutualiser des espaces de stationnement répondant aux besoins d'une ou plusieurs constructions et/ou une ou plusieurs destinations/sous-destinations est acquise sous réserve du respect des règles quantitatives et qualitatives édictées par le règlement. Le foisonnement apporte une possibilité supplémentaire à cette faculté ; celle de pouvoir diminuer l'exigence. Cette réduction est fixée à un maximum de 30% ce qui constitue un dispositif avantageux et donc incitatif. Le règlement détermine la combinaison des sous-destinations pour lesquelles le foisonnement est possible. Il s'agit des sous-destinations ayant des plages horaires d'occupation des places de stationnement supposées complémentaires (logements et commerces par exemple ou encore logements et bureaux). A ces effets, les notions de mutualisation et de foisonnement appliquées au stationnement sont définies dans le lexique réglementaire.

Une règle de fonctionnalisation des sous-sols permet d'attribuer les aires de stationnement à d'autres usages. Le règlement du PLUi incite à un développement du confort des résidences d'habitat collectif et à une fonctionnalisation des sous-sols des nouveaux immeubles d'habitation ainsi que ceux existants, en créant une règle alternative à la réalisation ou au maintien de places de stationnement. Le pétitionnaire est invité, s'il le souhaite, à consacrer jusqu'à 25% de l'espace dédié au stationnement des véhicules motorisés, à des espaces communs utiles aux usagers ou résidents de l'immeuble. Il pourra s'agir de caves, de boxes de stockage, d'ateliers partagés, de laveries et buanderies partagées. Cette possibilité est offerte également pour la création de lieux permettant l'exploitation des énergies renouvelables et/ou de récupération. Cette règle innovante doit permettre d'accompagner les porteurs de projets dans la création de résidences mieux adaptées aux besoins évolutifs des usagers.

- Les réductions du nombre de place de stationnement à créer ou à maintenir issues des trois règles évoquées ci-dessus (autopartage ; mutualisation et foisonnement ; fonctionnalisation des sous-sols) ne se cumulent pas. En effet, ces règles reflètent la volonté d'offrir des souplesses dans la réalisation des surfaces de stationnement cependant leur non-cumul vise à garantir nombre suffisant de places sur le terrain d'assiette du projet afin d'éviter le report des véhicules sur l'espace public.
- Des exigences spécifiques sont prévues pour développer des espaces de livraisons. Le règlement établit des règles quantitatives et qualitatives visant à imposer la création d'aires de livraison pour les destinations les plus sujettes à générer un besoin en la matière. Les règles quantitatives sont établies via des seuils de déclenchement qui suivent la même logique que ceux qui déclenchent l'obligation de réaliser du stationnement motorisé (400 m² de surface de plancher par exemple pour les commerces ou l'industrie). Des seuils spécifiques ont été déterminés pour certaines destinations ou sous-destinations afin de prendre en compte des projets suffisamment importants pour générer de nouvelles contraintes en matière de stationnement nécessitant d'imposer des exigences spécifiques. Le seuil de 2000 m² est ainsi retenu pour les bureaux et celui de 100 chambres pour les hôtels. D'une façon générale, la règle édictée est qualitative, c'est-à-dire qu'elle fixe une exigence de réponse aux besoins spécifiques de chaque construction pour les opérations usuelles de chargement, déchargement et de manutention. La démonstration de l'adéquation entre le dimensionnement des espaces et les besoins sera décrite dans la notice de présentation du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme. Dans les sous-secteurs U1-H-1 et U1-F-2, les aires de livraison peuvent être aménagées sur l'espace public, sous réserve de l'accord du gestionnaire de voirie. Cette exception est mise en place pour tenir compte de projets de dynamisation et de renouvellement en centre-ville pouvant prendre place en milieu urbain déjà très occupé et disposant d'espace de stationnement public suffisant pour accueillir les livraisons.

133

Des OAP sectorielles intégrant des spécificités pour le stationnement :

Des orientations spécifiques concernant le stationnement automobile et les parcs de stationnement sont définies dans les OAP sectorielles de certains projets (Ces OAP sont expliquées dans le chapitre 2.3. de cette partie du présent rapport) :

- OAP ile Seguin à Boulogne-Billancourt avec une orientation concernant le stationnement à contingenter.
- Pointe de Trivaux / Joli Mai à Meudon avec une orientation pour gérer les problématiques de stationnement, pour les véhicules particuliers mais également pour les livraisons.
- Centre-ville de Ville-d'Avray avec une orientation qui vise à réduire la place accordée au stationnement automobile au profit d'aménagements piétons confortables, continus et sécurisés et de la végétalisation du centre-ville.
- Parc des expositions de la Porte de Versailles à Vanves et Issy-les-Moulineaux avec des orientations visant à reconfigurer et à végétaliser le stationnement en surface au sein du Parc et à renforcer la végétalisation des espaces de stationnement extérieur lorsque cela est techniquement possible.
- Site Rothschild à Boulogne-Billancourt avec une orientation qui vise à imiter le stationnement en surface et à l'affecter prioritairement au stationnement PMR et pour les véhicules de service.

Réserver des emplacements pour une meilleure cohabitation des modes de déplacement

Le règlement du PLUi délimite des emplacements réservés et des servitudes de localisation nécessaires à la création ou à l'extension d'espaces publics et d'aménagements favorables à une meilleure cohabitation entre les différents modes, en référence au Code de l'urbanisme dont notamment ses articles L.151-41, L.151-38, R.151-34 et R.151-48. Le chapitre 6.2. de cette partie du présent rapport est dédié à cet outil.

En plus des emplacements réservés (ER) et servitudes de localisation (SL) dédiés aux aménagements en faveur des piétons et vélos (aménagements divers, création ou restauration de sentes et trottoirs...) et ceux dédiés aux espaces publics, de nombreux secteurs sont concernés par des aménagements, des élargissements de voie ou créations de voie, voire des aires de stationnement et de retournement, qui visent à favoriser la bonne fonctionnalité des voiries pour une meilleure cohabitation des usagers des différents modes de déplacement :

- ER n° 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29 et 30 ainsi que SL n° 1, 2 et 3 à Boulogne-Billancourt.
- ER n° 1, 3 et 10 à Chaville.
- ER n° 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 et 23 à Issy-les-Moulineaux.
- ER n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26 ainsi que SL n° 1 et 2 à Meudon.
- ER n° 1 et 2 à Marnes-la-Coquette.
- ER n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 14, 15, 16 et 19 à Sèvres.
- ER n° 1, 2, 3, 4, 5 et 11 à Vanves.

(Liste non exhaustive)

Orientation 13 – Accompagner l'organisation d'un réseau de logistique du dernier kilomètre

- Prévoir les espaces de logistique à proximité du réseau viaire structurant et des points de desserte principaux, tout en veillant à limiter les nuisances.
- Faciliter la reconversion de sites existants pour créer des espaces de logistique urbaine de proximité.
- Permettre le développement de la logistique fluviale.
- Faciliter l'utilisation de véhicules propres pour la logistique du dernier kilomètre, comme la cyclologistique.

Les dispositions réglementaires décrites ci-après (OAP et règlement) mettent en œuvre l'orientation cadre ci-dessus et les principes et objectifs énoncés. Les règles mises en place et les OAP définies sont justifiées par la réponse qu'elles apportent à cette orientation.

Un PLUi favorable à la logistique fluviale

Le PLUi accompagne la pérennisation et le développement de la logistique fluviale via deux grands principes réglementaires et en s'appuyant sur les orientations inscrites dans le Schéma d'orientation des berges de Seine et des ports pour les Hauts-de-Seine d'HAROPA. Le zonage délimite une zone U5-D, correspondant aux zones portuaires en bord de Seine. Les ports concernés sont ceux ayant une certaine dimension logistique, notamment Port Legrand, Port d'Issy et Port de Sèvres, ainsi que des estacades pouvant accueillir à terme du fret logistique.

- Y sont autorisées sans restriction : les sous-destinations directement liées aux activités portuaires (entrepôt, industrie, commerce de gros...), ainsi que les sous-destinations qui peuvent accompagner une diversification de l'usage des berges et des abords des ports en lien avec les projets portés par le gestionnaire HAROPA (artisanat et commerces de détail, restauration, bureau...).
- Les exploitations agricoles et forestières sont autorisées, également afin de permettre une diversification de l'usage des berges et des abords des ports. Elles le sont toutefois sous condition de compatibilité avec le voisinage et d'intégration paysagère. En fixant une condition de compatibilité avec le voisinage, il s'agit de s'assurer que les futures constructions n'occasionneront pas de gêne dans le fonctionnement des ports. La règle qualitative d'insertion paysagère accompagne quant à elle l'objectif de valorisation du paysage des berges.
- Les sous-destinations de logement, hébergement, hôtels, autres hébergements touristiques, cinémas, établissements d'enseignement de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, lieux de culte et cuisines dédiées à la vente en ligne sont quant à elles interdites, car elles ont été jugées incompatibles avec les activités portuaires, notamment après concertation auprès des gestionnaires de ports.

135

La vocation portuaire des emprises concernées se trouve ainsi pérennisée tout en permettant de nouveaux usages compatibles avec l'activité des ports.

L'OAP Berges de Seine fixe quant à elle l'objectif de pérenniser et développer les infrastructures de logistique fluviale existantes. Cette prescription apparaît complémentaire à la précédente, dans la mesure où il s'agit de s'assurer que l'évolution de l'environnement des ports ne soit pas de nature à remettre en cause leur fonctionnement et leur pérennité (cette prescription s'applique donc potentiellement au-delà des zones portuaires). Par ailleurs, le règlement du secteur Ns (secteur naturel dédié à la Seine et à ses abords) autorise explicitement les aménagements liés au transport fluvial de passagers. Cette OAP est expliquée dans le chapitre 2.3. de cette partie du présent rapport.

Des règles favorables à la logistique urbaine de proximité

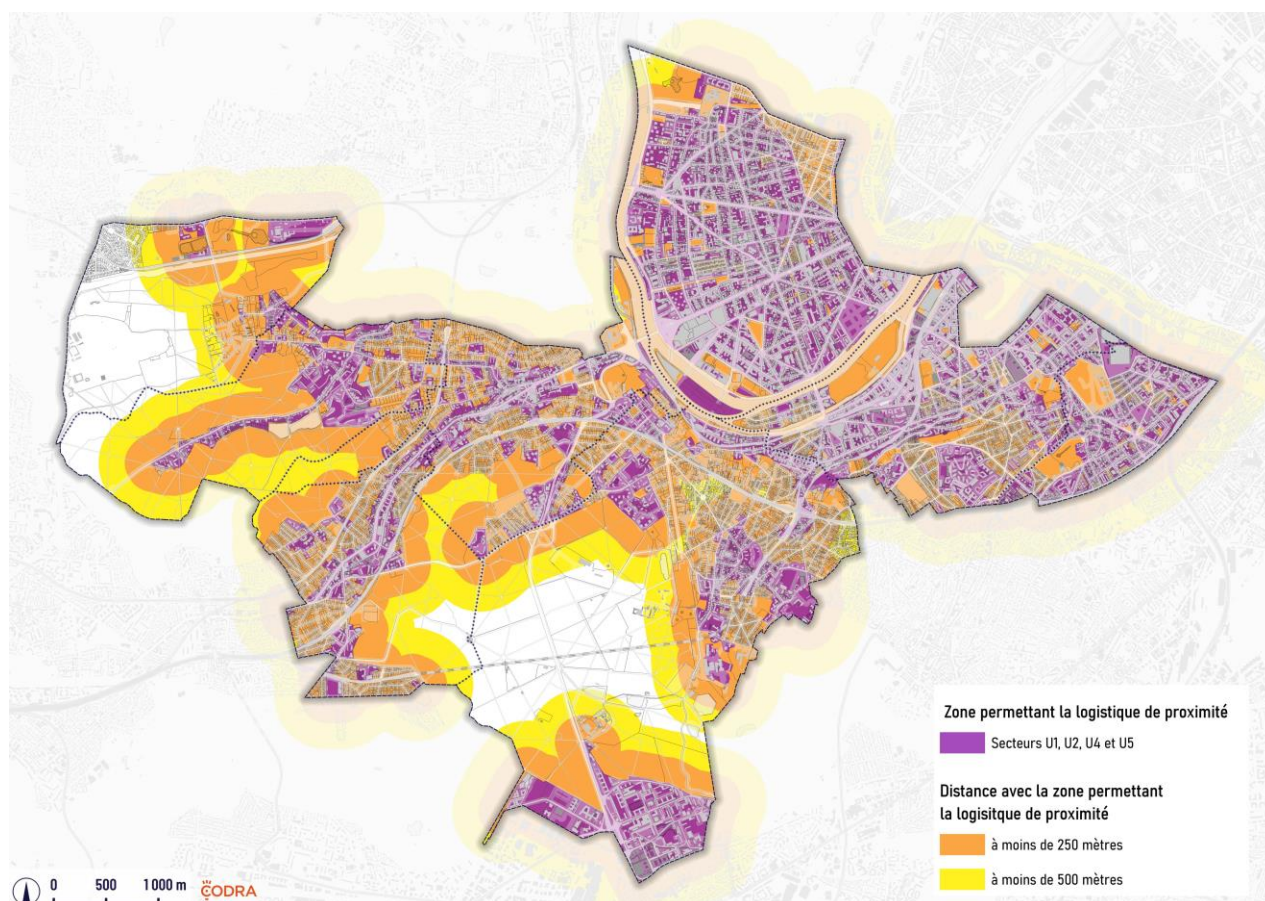
Au sens du Code de l'Urbanisme, l'activité de logistique urbaine de proximité ou logistique du dernier kilomètre correspond à la sous-destination d'entrepôt. Celle-ci est autorisée sans restriction au sein de la zone U5 dédiée aux activités économiques. Les activités de logistique pourront donc s'y développer pour répondre aux besoins du territoire.

La sous-destination d'entrepôt ne recouvrant pas exclusivement les activités de logistique et encore moins celles de logistique de proximité, cette sous-destination est permise, mais encadrée dans les zones les plus denses et/ou qui ont vocation à accueillir une grande diversité d'activités (U1, U2 et U4). Une condition d'insertion paysagère est demandée de façon à écarter les constructions qui ne respecteraient pas les codes architecturaux

des zones de centralités ou d'habitat collectif. Il s'agit à l'inverse de permettre l'installation des activités de logistique de proximité dans des bâtiments existants (via le changement de destination notamment).

La sous-destination d'entrepôt est exclue des zones :

- Les plus résidentielles du territoire (U3), afin de garantir leur vocation dominante d'habitat. Cette interdiction n'est toutefois pas contradictoire avec une logique de proximité en matière de logistique, dans la mesure où les zones U3 sont imbriquées ou proches des zones U1, U2, U4 ou U5, donc proche de potentielles plateformes de logistique de proximité. La plupart du territoire est compris dans un périmètre situé à moins de 250 mètres d'une zone permettant la logistique de proximité.
- De grands équipements (U6). Là aussi, il s'agit de préserver la vocation de la zone, considérant également que les activités qui y sont autorisées génèrent peu de besoins en matière de logistique de proximité.



Parties du territoire situées à moins de 250 m ou 500 m d'une zone permettant la logistique de proximité

Des règles pour favoriser la création d'espaces de livraison

Des exigences spécifiques sont prévues pour développer des espaces de livraison. Le règlement dans son chapitre 8 établit des règles quantitatives et qualitatives visant à imposer la création d'aires de livraison pour les destinations les plus sujettes à générer un besoin en la matière. Les règles quantitatives sont établies via des seuils de déclenchement qui suivent la même logique que ceux qui déclenchent l'obligation de réaliser des places de stationnement pour les véhicules motorisés (400 m² de surface de plancher par exemple pour les commerces ou l'industrie). Des seuils spécifiques ont été déterminés pour certaines destinations ou sous-destinations afin de prendre en compte des projets suffisamment importants pour générer de nouvelles contraintes en matière de stationnement nécessitant d'imposer des exigences spécifiques. Le seuil de 2000 m² est ainsi retenu pour les bureaux et celui de 100 chambres pour les hôtels. D'une façon générale la règle édictée est qualitative, c'est-à-dire qu'elle fixe une exigence de réponse aux besoins spécifiques de chaque construction pour les opérations usuelles de chargement, déchargement et de manutention. La démonstration de l'adéquation entre le dimensionnement des espaces et les besoins sera décrite dans la notice de présentation du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Structurer un réseau de centralités équilibré, animé et fédérateur

Orientation 14 - Structurer un réseau de centralités aux fonctions multiples à l'échelle du territoire

- Soutenir le maintien et l'implantation d'activités artisanales, tertiaires et commerciales, de services, d'équipements dans les centralités actuelles et nouvelles, compatibles avec l'habitat.
- Rechercher la mixité fonctionnelle à l'échelle de l'ilot et du bâtiment, notamment en privilégiant les rez-de-chaussée actifs.
- Consolider les centralités existantes et en développer de nouvelles au service d'un territoire polycentrique en tenant compte des centralités existantes ou à créer dans les territoires limitrophes.

Les dispositions réglementaires décrites ci-après (OAP et règlement) mettent en œuvre l'orientation cadre ci-dessus et les principes et objectifs énoncés. Les règles mises en place et les OAP définies sont justifiées par la réponse qu'elles apportent à cette orientation.

Le PLU participe à pérenniser et développer les centralités, ainsi qu'à accompagner la mixité fonctionnelle à l'échelle du territoire, à travers quatre dispositifs réglementaires principaux.

Une diversité de destinations et sous-destinations autorisées

Au titre des articles L151-9, R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme, le chapitre 2 du règlement, relatifs aux destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites. Ce chapitre permet une mixité fonctionnelle différenciée selon les zones :

- Très forte en zones U1 et U2, qui correspondent aux zones où se trouvent principalement les secteurs de centralité.
- Forte en secteur U3-A et zone U4, orientés pour répondre aux besoins liés à la fonction principale d'habitat (voire tertiaire pour certains secteurs dont les formes urbaines se prêtent à ce type d'activités comme en U4 à Boulogne-Billancourt par exemple) des secteurs concernés.
- Forte en zone U5, orientée pour répondre aux besoins liés à la fonction principale d'activités économiques des secteurs concernés.
- Maîtrisée en secteur U3-B et U3-C, afin de garantir l'harmonie urbaine des secteurs concernés (raison pour laquelle l'encadrement des sous-destinations y est plus strict qu'en U3-A).
- Limitée en zone U6, en lien avec la vocation très spécifique d'accueil d'équipements et de services d'intérêt collectif de la zone.

137

En tout état de cause, la monofonctionnalité des zones n'est pas imposée et le principe de mixité fonctionnelle est transversal et adapté aux caractéristiques et vocations de chaque quartier. Le chapitre 5 de cette partie du présent rapport est dédié à ce dispositif réglementaire.

Plus particulièrement, les zones U1 et U2 n'interdisent qu'une seule sous-destination sur 23 (Cuisine dédiée à la vente en ligne). 6 sont autorisées sous condition, notamment pour assurer leur insertion dans le tissu urbain et leur compatibilité avec le voisinage. Les autres sous-destinations sont autorisées sans restriction, permettant une très grande mixité fonctionnelle à l'échelle des secteurs de centralité et des secteurs mixtes de transition.

Ce principe est également repris en zones U3 et U4, avec toutefois davantage de restriction/encadrement des sous-destinations, en lien avec la vocation souvent plus résidentielle de ces secteurs ou pour garantir le statut spécifique des secteurs de centralités (U1) et secteurs mixtes de transition (U2).

Des linéaires de rez-de-chaussée commerciaux ou actifs à maintenir et créer

Le règlement identifie 2 types de linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale, au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme :

- Linéaire de type 1, dit « rez-de-chaussée actifs ».
- Linéaire de type 2, dit « focus commerces de proximité et de restauration ».

Il établit une réglementation imposant de conserver des surfaces dédiées à ces sous-destinations, voire d'en créer de nouvelles. Le chapitre 6.3. de cette partie du présent rapport est dédié à ce dispositif réglementaire.

Une règle de mixité fonctionnelle renforcée en zone de centralité U1

Le PLUi poursuit également un objectif de mixité fonctionnelle renforcée dans les zones U1. Ces zones correspondent aux centralités du territoire qui accueillent historiquement une très grande mixité fonctionnelle. Cela ne signifie pas que les autres zones sont dénuées de mixité fonctionnelle (voir supra), mais elles le sont dans une moindre mesure et les enjeux qui y sont soulevés n'y sont pas les mêmes. La mixité fonctionnelle des zones à dominantes d'habitat ou mixte (U2, U3 et U4) s'inscrit avant tout dans une logique de réponse ponctuelle à des besoins locaux. Les commerces, services, équipements, emplois divers... présents ou ayant vocation à s'installer en zone U1 présentent en revanche un niveau de rayonnement supérieur qui dépasse largement les limites de la zone, voire les limites communales ou intercommunales. Parce que ces zones participent directement à la structuration du territoire, l'objectif de « consolider les centralités existantes » s'y applique donc en priorité.

Aussi, les projets de construction à destination de logements doivent consacrer au moins 5% de leur surface de plancher à une autre destination que celle d'habitation, pour les opérations de plus de 80 logements ou 5 000 m² de SDP.

L'instauration d'un seuil en dessous duquel cette obligation ne s'applique pas s'explique par :

- La prise en compte du nécessaire équilibre financier des opérations de constructions ; en particulier dans une situation de crise de la production de logement accentuée par un contexte inflationniste et un relèvement conséquent des taux d'intérêt bancaires. La contrainte imposée par le PLUi est ainsi maniée avec parcimonie, étant entendue qu'elle ne concerne que la zone U1 et qu'elle n'interdit ni de faire plus, ni d'appliquer ce principe de mixité en deçà des seuils fixés, ni de l'appliquer ailleurs sur le territoire.
- Le souhait de ne pas voir cette obligation se traduire par des surfaces trop petites pour répondre aux besoins locaux.

L'application de la règle conduit à proposer des destinations autres que de l'habitat sur une surface minimale de 5 000 m². Cette surface est cohérente avec l'accueil d'activités à rayonnement important qui ont vocation à s'implanter dans les secteurs les plus attractifs et accessibles du territoire, notamment concernant les activités économiques : bureaux de PME ou grandes entreprises, activités commerciales de rang intercommunal (ou plus) ... ont besoin de surfaces moyennes à grandes pour se développer.

138

Il s'agit en premier lieu de favoriser la création de rez-de-chaussée actifs, notamment dans les secteurs d'hypercentralité ou secteurs marchands par exemple. Toutefois, la règle n'impose pas que les 5% de surface de plancher destinés à autre chose que de l'habitation soient nécessairement réalisés en rez-de-chaussée, notamment dans le cas où le seul rez-de-chaussée ne serait pas suffisant pour atteindre 5% de la surface de plancher de l'opération. Il s'agit également de permettre, par exemple, l'installation de bureaux dans les étages dans les secteurs où une programmation de rez-de-chaussée actif ne serait pas jugée pertinente.

Des OAP sectorielles en faveur de la mixité urbaine

Les orientations des secteurs d'OAP ciblent le maintien de la mixité fonctionnelle des quartiers ou l'introduction de davantage de mixité, à travers des exigences de programmation de logements, d'activités, d'équipements, etc., et une localisation préférentielle de ces programmes.

Les secteurs d'OAP développent également à travers leurs orientations, des stratégies de :

- Renforcement ou développement de polarités commerciales (Centre-ville de Boulogne-Billancourt, centre-ville de Sèvres et de Ville-d'Avray, Sainte-Lucie et ZAC Léon Blum à Issy-les-Moulineaux...).
- Ainsi que développement d'une offre de commerces et de services de proximité (OAP Clos Montholon à Vanves, OAP Pointe de Trivaux / Joli Mai à Meudon, par exemple).

Orientation 15 - Déployer des lieux de vie qualitatifs offrant un cadre de vie agréable aux citoyens

- Créer des espaces publics prenant en compte la diversité des publics, utiles au renforcement des liens sociaux au travers d'espaces de rencontre, de respiration (parcs et jardins), récréatifs et sportifs, d'espaces propices à la déambulation (marche à pied, vélo), tout en valorisant ceux déjà existants.
- Développer des lieux de divertissement, d'animation et de culture pour les habitants, tout particulièrement les jeunes.
- Dynamiser et améliorer l'accessibilité aux berges de Seine tout en veillant à préserver leur équilibre écologique.

Les dispositions réglementaires décrites ci-après (OAP et règlement) mettent en œuvre l'orientation cadre ci-dessus et les principes et objectifs énoncés. Les règles mises en place et les OAP définies sont justifiées par la réponse qu'elles apportent à cette orientation.

L'OAP Berges de Seine pour l'animation des berges de Seine

L'OAP Berges de Seine fixe des principes en faveur du renforcement de l'animation des bords du fleuve. En s'étendant sur les 4 communes limitrophes de la Seine, (Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Meudon et Sèvres), cette OAP permet d'apporter une réponse réellement intercommunale en matière de déploiement d'espaces conviviaux et récréatifs. L'OAP fixe notamment 2 principes qui doivent se renforcer mutuellement :

- Renforcer et développer des usages de loisirs (parcs, restauration, sport...).
- Améliorer l'accès aux berges depuis la ville (aménagement de traversées piétonnes confortables, apaisement de la circulation...).

En y développant de nouveaux usages, les berges de Seine doivent devenir plus attractives et cette attractivité doit se trouver renforcée par leur bonne accessibilité (rendu par ailleurs nécessaire du fait même de la présence d'activités qui concourent à augmenter les déplacements entre la ville et les bords du fleuve).

L'OAP prévoit par ailleurs un certain nombre de garde-fous permettant de s'assurer que le développement de ces nouveaux usages ne s'opère pas au détriment des caractéristiques écologiques et environnementales du site (voir notamment l'exposé des dispositions réglementaires prises au regard de l'objectif 1.1).

L'OAP Mobilité et espaces publics

Le PLUi crée une OAP thématique intitulée « Mobilité et espaces publics ». Elle définit des principes d'aménagement à l'échelle des opérations visant à donner une vraie place aux modes actifs. Plusieurs dispositions entendent orienter l'aménagement des espaces publics vers plus de qualité, donc à les rendre plus attractifs, agréables à fréquenter au quotidien et donc animés. Cette OAP est expliquée dans le chapitre 2.4. de cette partie du présent rapport.

Des OAP sectorielles en faveur de quartiers animés

Plusieurs secteurs d'OAP disposent d'orientations visant à développer des lieux d'animations et/ou de divertissements (liste non-exhaustive) :

- OAP Centre-Ville de Sèvres qui comprend une orientation visant à affirmer la vocation de mixité fonctionnelle du secteur, en accueillant notamment des logements, des équipements d'intérêt public, des bureaux, des commerces, des espaces publics animés et fédérateurs.
- OAP ZAC Léon Blum à Issy-les-Moulineaux avec pour objectif de créer une vraie centralité autour de la place Léon Blum, grâce à l'accueil d'une diversité de fonctions, vecteur d'animation, et la création d'un espace public fédérateur.
- OAP Secteur Hydroseine à Issy-les-Moulineaux qui entend développer des espaces publics aux vocations diversifiées avec des dimensionnements hiérarchisés participant à la future animation du quartier.
- OAP Meudon-sur-Seine qui prévoit un linéaire d'animation sur des péniches à créer.

Ces OAP sont expliquées dans le chapitre 2.3. de cette partie du présent rapport.

Réserver des emplacements pour créer des lieux publics de qualité

Le règlement du PLUi délimite des emplacements réservés et des servitudes de localisation nécessaires à la création ou à l'extension d'espaces publics, en référence au Code de l'urbanisme dont notamment ses articles L.151-41, R.151-43 et R.151-48. Le chapitre 6.2. de cette partie du présent rapport est dédié à cet outil.

Il s'agit d'espaces verts (jardins, squares...), de places et placettes et d'aménagements divers. C'est particulièrement le cas des emplacements réservés (ER) et servitudes de localisation (SL) suivants :

- ER n°6, 16, 17, 21 et 32 ainsi que SL n°1, 2 et 3 à Boulogne-Billancourt.
- ER n°6 à Chaville.
- ER n°1 et 7 ainsi que SL n°1 à Issy-les-Moulineaux.
- ER n°8, 19, 28 et 29 ainsi que SL n°1 et 2 à Meudon.
- ER n°8, 11, 13 à Sèvres.
- ER n°6 et 7 à Vanves.
- ER n°1 à Ville-d'Avray.

(Liste non exhaustive)

Par ailleurs, les nombreux emplacements réservés pour création ou élargissement de voirie, ainsi que ceux dédiés à des aménagements en faveur des piétons et vélos, contribuent également à favoriser la mise en œuvre de cette orientation. En effet, les élargissements contribuent à faire émerger des projets proposant systématiquement un meilleur partage de la voirie en faveur notamment des piétons et des vélos, avec des aménagements intégrant un meilleur confort et des aménités positives pour les usagers.

Instauration de PAPAG pour préparer de futurs projets qualitatifs

L'instauration de trois périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) à Meudon et Sèvres constitue une démarche permettant de préparer l'évolution future de deux sites d'activités vers une mixité de fonctions et des restructurations urbaines à terme. L'objectif est d'étudier finement et précisément les futurs projets de reconversion de ces sites afin de créer des projets permettant de créer des lieux de vie qualitatifs offrant un cadre de vie agréable aux citoyens.

Délimitation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein de la zone naturelle pour équipements sportifs et récréatifs

Le PLUi délimite les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein de la zone naturelle (STECAL n°1, 2, 3 et 8) en vue de permettre la réalisation de nouveaux équipements sportifs ou récréatifs au sein de zones ou secteurs naturels du territoire, en lien avec des activités et services préexistants. Le chapitre 6.7. de cette partie du rapport décrit plus précisément ces STECAL.

Orientation 16 - Offrir des services et équipements pour toutes les générations dans une logique de parcours de vie in situ

- Répondre aux besoins grandissants de soins de la population en :
 - Accompagnant la restructuration de l'Hôpital Ambroise Paré.
 - Développant l'offre de santé au travers de maisons médicales réparties sur l'ensemble du territoire en réponse au phénomène de désertification médicale.
- Répondre aux besoins des jeunes actifs et des étudiants en termes de services et de lieux de vie.
- Continuer à déployer une offre de sports, loisirs et culture de rayonnement francilien, départemental, intercommunal et communal en réponse aux besoins de la population.
- Encourager une offre de services et d'équipements à destination de l'enfance et de la petite-enfance à l'échelle des quartiers, tout en répondant à une demande de déplacements pacifiée et sécurisée en direction de ces lieux.

Les dispositions réglementaires décrites ci-après (OAP et règlement) mettent en œuvre l'orientation cadre ci-dessus et les principes et objectifs énoncés. Les règles mises en place et les OAP définies sont justifiées par la réponse qu'elles apportent à cette orientation.

Une mixité fonctionnelle encouragée

La mixité fonctionnelle est largement encouragée à l'échelle de GPSO, permettant ainsi l'installation d'activités de services et d'équipements sur la majeure partie du territoire.

En réponse aux besoins de soins de la population, les activités de services avec accueil d'une clientèle – sous-destination dans laquelle se retrouvent notamment les professions libérales de santé/maisons médicales – sont autorisées sans restriction sur l'ensemble du territoire, à l'exception des zones d'équipements spécifiques (U6-B, U6-C, U6-D-1 et U6-D-4 et), ainsi que de la zone N où elles sont interdites, pour des raisons évidentes d'incompatibilité de ce type d'activités avec la vocation des zones citées. Elles sont autorisées sous condition de surface en secteur U3-B et U3-C.

141

Le PLUi accompagne également la réponse à apporter aux besoins des jeunes actifs et des étudiants en termes de services et de lieux de vie, particulièrement dans les zones de centralités (U1) notamment en :

- Permettant une très grande mixité fonctionnelle à l'échelle de ces secteurs : Les zones U1 et U2 n'interdisent qu'une seule sous-destination sur 23 (Cuisine dédiée à la vente en ligne). 6 sont autorisées sous condition, notamment pour assurer leur insertion dans le tissu urbain et leur compatibilité avec le voisinage. Les 16 autres destinations sont autorisées sans restriction. Ce principe est également repris en zone U3 et U4, avec toutefois davantage de restrictions/encadrements des sous-destinations, en lien avec la vocation souvent plus résidentielle des secteurs concernés ou pour limiter la concurrence avec les secteurs de centralités (voir le chapitre 5 de cette partie du présent rapport dédié aux destinations et sous-destinations pour plus de détail concernant les interdictions, limites ou conditions associées à chaque sous-destination).
- Imposant d'intégrer un principe de mixité fonctionnelle à l'échelle des opérations à destination de logement les plus importantes (à partir de 80 logements ou 5 000 m²). Pour ces opérations, l'article 7.1 du règlement impose que 5% au moins de la surface de plancher soit consacrée à une autre destination que l'habitation. La destination retenue est laissée à la discrétion du porteur de projet, de façon à pouvoir suivre l'évolution des besoins de la population (notamment des jeunes actifs et des étudiants).
- Enfin, le règlement du PLUi accompagne le déploiement d'une offre de sports, loisirs et culture adaptée à la nature des activités envisagées et à la vocation des quartiers/tissus urbains. Ainsi, les équipements culturels tels que les cinémas ou les centres des congrès – à fort rayonnement – sont autorisés uniquement dans les zones de centralités (U1) voire dans les zones mixtes (U2), tandis que les équipements sportifs ou les lieux de culte sont autorisés sur un périmètre plus large (de U1 à U4 et en secteur U6-A et sous-secteur U6-D-1 sans restriction).

Zones et secteurs spécifiques pour certains équipements

Le PLUi définit des zones et secteurs spécifiques dédiés aux grands équipements et pôles d'équipements sur le territoire. Dans l'ensemble de la zone U6, l'interdiction des logements, bureaux, hôtels, cinémas, industrie... est de nature à garantir la préservation de la vocation d'accueil d'équipements d'intérêt collectif des sites concernés.

Il s'agit à chaque fois d'emprises importantes et/ou d'emprises regroupant plusieurs équipements rayonnants, afin de concentrer les effets de la règle sur les sites ou secteurs qui soulèvent le plus d'enjeux en matière de préservation, voire de renforcement de l'offre d'équipements. Les autres équipements du territoire, situés sur des sites plus circonscrits, sont rattachés aux zones U1 à U4 voisines, selon les configurations de zonage et bénéficient de souplesse en matière de règles morphologiques (voir ci-après). Il a ainsi été fait le choix de faciliter leur évolution en tant qu'équipements d'intérêt collectif, tout en permettant leur éventuelle mutation vers une autre destination, dans une logique d'accompagnement des besoins locaux.

Ce principe général peut souffrir d'exceptions pour garantir ponctuellement la vocation d'équipements publics isolés et/ou plus petits.

La zone U6 délimite par ailleurs plusieurs secteurs ou sous-secteurs spécifiques :

- **U6-B**, correspondant aux secteurs de parcs, squares et jardins en milieu urbain.
- **U6-C** correspondant aux terrains de sport existants dans la forêt domaniale de Meudon et **U6-D-4**, correspondant à des terrains de sport existants à Boulogne-Billancourt. Dans ces 2 secteurs, les équipements sportifs sont les seules sous-destinations autorisées sans restriction, ce qui participe à maintenir, voire renforcer l'offre de loisirs et d'équipements sportifs à l'échelle de territoire.
- **U6-D-1**, à Boulogne-Billancourt sur le site de l'hôpital Ambroise Paré appartenant à l'Assistance Publique des Hôpitaux de Paris (AP-HP). Des règles spécifiques d'emprise au sol et de hauteur, notamment, ont été instaurées dans ce sous-secteur afin de permettre la réalisation sur ce site d'un projet général de grande ampleur : l'accueil des activités de l'hôpital Raymond-Poincaré de Garches. Le règlement applicable sur ce secteur est complété par une OAP sectorielle (commune avec le secteur U6-D-2).
- **U6-D-2**, à Boulogne-Billancourt, sur plusieurs terrains situés entre l'autoroute A13 et la rue de l'Abreuvoir. Des règles spécifiques d'emprise au sol et de hauteur, notamment, ont été instaurées dans ce sous-secteur afin de permettre la restructuration du site au profit entre autres de l'accueil d'un centre technique mutualisé. Le règlement applicable sur ce secteur est complété par une OAP sectorielle (commune avec le secteur U6-D-1).
- **U6-D-3**, à Boulogne-Billancourt, correspondant au secteur de la Seine Musicale sur l'île Seguin.
- Le secteur **U6-A** regroupe les autres grands équipements ou pôles d'équipements.

142

Souplesse dans les règles morphologiques

Le règlement prévoit plusieurs dispositions spécifiques pour faciliter le développement d'équipements d'intérêt collectif. Ainsi l'implantation, l'emprise au sol des équipements publics n'est pas règlementée dans les zones U1, U2, U3, U4 et U6. Dans les zones U1 et U2 et U4, les équipements peuvent déroger aux règles générales de hauteur pour s'adapter à des contraintes techniques et réglementaires liées spécifiquement à leur usage. Les sous-secteurs U1-A-1a, U1-G-2 et U4-D ne bénéficient pas de cette souplesse compte tenu de leur spécificité réglementaire (U1-A-1a correspondant à la ZAC centre-ville de Boulogne-Billancourt, U1-G-2 étant un secteur autorisant déjà une importante hauteur à Vanves, U4-D prévoyant déjà des dispositions plus favorables pour les équipements). De même s'agissant de l'implantation vis-à-vis des emprises publiques et voies. Enfin, s'agissant des constructions mixtes qui consacrent leur rez-de-chaussée ou une partie importante de leur SDP à la destination des équipements d'intérêt collectifs et services publics, la possibilité de bénéficier de ces règles plus souples est ouverte.

Des OAP sectorielles développant des services et équipements

De nombreuses OAP sectorielles définies pour la mise en œuvre de projets urbains entendent développer les services et les équipements. Il s'agit plus particulièrement de :

- OAP du site Rothschild à Boulogne-Billancourt qui prévoit notamment d'accueillir les nouveaux programmes hospitaliers dédiés à l'intégration de l'ensemble des activités de l'hôpital de Garches, d'accueillir un double programme de centre équestre et de centre technique mutualisé sur la parcelle de l'Abreuvoir ainsi que de renforcer la micro-polarité du château Buchillot et la lisibilité de l'accès au parc en aménageant la Porte des victoires, en lien avec la requalification d'une partie du bâti existant pour y accueillir un petit équipement de proximité.
- OAP île Seguin à Boulogne-Billancourt qui développe dans un chapitre une orientation concernant des équipements et espaces largement ouverts au public.
- OAP du centre-ville de Boulogne-Billancourt qui entend valoriser et restructurer les équipements publics existants et requalifier leurs abords en apportant une meilleure visibilité depuis l'espace public ainsi qu'anticiper les besoins d'équipements de proximité.
- OAP Hydroseine à Issy-les-Moulineaux qui vise notamment à affirmer la vocation de mixité fonctionnelle du quartier, en accueillant notamment des équipements.

- OAP ZAC Léon Blum à Issy-les-Moulineaux au sein de laquelle il s'agit notamment d'adapter les équipements publics existants et/ou créer de nouveaux équipements en fonction des besoins de la population.
- OAP Cristallerie et centre-ville de Sèvres qui visent notamment à affirmer la vocation de mixité fonctionnelle du quartier, en accueillant notamment des équipements d'intérêt public et des espaces publics fédérateurs.
- OAP du centre-Ville de Ville-d'Avray qui vise à affirmer la vocation de mixité fonctionnelle du centre-ville en accueillant notamment des équipements d'intérêt collectif, à réhabiliter le pavillon Malglaive en y développant la mixité des fonctions dont des équipements, et à renforcer la vocation culturelle et touristique de la ville, notamment au travers des équipements et monuments de son centre-ville.

Des emplacements sont réservés pour la création ou l'agrandissement d'équipements culturels, sportifs ou de loisirs.

Le règlement du PLUi délimite des emplacements réservés nécessaires à la création ou l'agrandissement d'équipements culturels, sportifs ou de loisirs, en référence au Code de l'urbanisme dont notamment ses articles L.151-41 et R.151-48. Le chapitre 6.2. de cette partie du présent rapport est dédié à cet outil.

Il peut s'agir d'installations de type plateaux sportifs, ou d'équipements pouvant développer des volumes (salle de sport, etc.) et répondant aux besoins de la ville ou du quartier. C'est le cas des emplacements réservés (ER) suivants :

- ER n°31, B et D à Boulogne-Billancourt (Les ER B et D étant également affectés à des objectifs de production de logements dans un objectif mixité sociale).
- ER n° 10, 30 et 31 à Meudon.
- ER n° 12 à Sèvres.
- ER n° 10 à Vanves.

ER I à Ville-d'Avray (l'ER I étant également affecté à des objectifs de production de logement dans un objectif de mixité sociale).(Liste non exhaustive)

Poursuivre une évolution raisonnée de la population en cohérence avec la capacité d'accueil du territoire

Orientation 17 - Fournir une réponse en logements adaptée aux tendances démographiques et aux caractéristiques du territoire

- S'appuyer sur les capacités des constructions existantes en :
 - Favorisant la reconversion d'immeubles de bureaux en logements, dès lors que cela s'avère viable d'un point de vue technique et économique, et si cela ne nuit pas à la préservation de la mixité fonctionnelle ;
 - Facilitant la requalification du parc ancien de logements ;
 - Permettant la division de grandes maisons ;
 - Permettant les extensions et surélévations en cohérence avec les paysages urbains.
- Accroître l'offre de logements neufs en prenant en considération les capacités de densification de chaque secteur et quartier.
- Offrir une typologie de logements adaptée aux tendances démographiques afin notamment de limiter le déficit migratoire des familles, des jeunes et des seniors.

Les dispositions réglementaires décrites ci-après (OAP et règlement) mettent en œuvre l'orientation cadre ci-dessus et les principes et objectifs énoncés. Les règles mises en place et les OAP définies sont justifiées par la réponse qu'elles apportent à cette orientation.

Dispositions prises en faveur d'une densification raisonnée et maîtrisée du territoire

Cf. chapitre 2 de la partie n° 3 dédié à ce sujet au sein du présent rapport.

Adaptation des logements existants

Dans les zones urbaines de centralité (U1), de tissus mixtes (U2), d'habitat pavillonnaire (U3) et de grands quartiers résidentiels et mixtes (U4) le règlement encourage la requalification des logements existants en autorisant les dépassements de l'implantation ou de la hauteur autorisée pour les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation par l'extérieur ou des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire. Ces dépassements sont limités à 0,40 mètre d'épaisseur ou de hauteur afin de permettre le recours aux matériaux biosourcés (généralement plus épais que les matériaux conventionnels) tout en limitant leur impact visuel et volumétrique.

Possibilités d'extension

L'adaptation des logements existants aux évolutions de la taille ou de la composition des ménages est également favorisée par le règlement qui autorise les extensions pour les constructions ne respectant pas les règles générales d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur. Les agrandissements ponctuels et d'emprise limitée sont ainsi permis sous condition d'insertion urbaine et paysagère. La création de locaux vélos dans les immeubles d'habitat collectif existants est par ailleurs encouragée en n'étant pas comptabilisée dans le calcul de l'emprise au sol dans la limite de 25 m². Enfin au sein de certains sous-secteurs de la zone de grands quartiers résidentiels et mixtes U4, sont autorisés les travaux d'extension sur les constructions existantes générant une emprise au sol inférieure à 25 m² dans la mesure où l'extension ne réduit pas de plus d'1/3 les espaces libres existants sur le terrain (sous-secteurs U4-D-1, U4-D-2 et U4-D-3) ou 20 m² dans la mesure où l'extension vise une meilleure fonctionnalité de la construction existante (U4-D4 et U4-D5).

Des périmètres et un zonage prenant en compte des besoins spécifiques liés à la réalisation de projets ambitieux en matière de création de logements ou d'hébergements

Au sein de la zone de centralités (U1), différents sous-secteurs à Boulogne-Billancourt, Chaville, Vanves et Ville-d'Avray ne réglementent pas l'emprise au sol autorisée permettant ainsi aux nouvelles constructions de s'adapter aux contraintes spécifiques des tissus de centralité, souvent anciens et présentant des géométries et dimensions parcellaires très variables et irrégulières. Cette souplesse permet ainsi d'optimiser l'implantation du bâti et la production de logements, tout en restant contrainte par les règles d'implantation garantissant la bonne insertion et la cohérence urbaine globale.

Au sein des zones urbaines de Boulogne-Billancourt, plusieurs dispositions autorisent ponctuellement des densités bâties supérieures à la règle générale favorisant ainsi la production de nouveaux logements libres et sociaux :

- Les filets de hauteurs venant règlementer le gabarit-enveloppe maximal des constructions autorisent ponctuellement en front de parcelle (au sein de la bande E) des émergences et des bâtiments allant jusqu'à R+8.
- Sur les axes autorisant 80% de bureaux, l'ajout d'un niveau supplémentaire vis-à-vis de la règle générale est autorisé en cas de reconversion ou de démolition-reconstruction d'immeubles de bureaux à destination de logements et dans le cas d'une opération de logements comprenant au moins 40% de logements sociaux.
- La constructibilité des opérations de logements sociaux est également favorisée dans le règlement en autorisant, pour les opérations comprenant 100% de logements sociaux, un dépassement du gabarit-enveloppe dans la limite de la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage.

À Vanves, dans le secteur de tissus mixtes U2-B, au sein duquel la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres, une zone de hauteur spécifique est définie à proximité de la future gare du Grand Paris Express « Fort d'Issy-Vanves-Clamart » où la hauteur maximale des constructions est limitée à 21 mètres, soit 2 étages supplémentaires vis-à-vis du cas général. La création de cette zone de hauteur spécifique permet ainsi de répondre au besoin ponctuel de la création d'une densité de logements plus importante à proximité d'un futur hub de mobilité.

A Issy-les-Moulineaux, à Sèvres et à Chaville, différents secteurs de hauteur spécifiques sont délimités en vue de permettre des programmations ambitieuses concourant à développer un nombre important de logements à proximité de la gare RER C et de la future gare de la ligne 15 du Grand Paris Express et des gares du Transilien pour Sèvres et Chaville.

Les secteurs U2-A, U2-B et U2-D, U4-A, U4-B, U4-C, disposent par ailleurs d'une règle alternative permettant aux projets mitoyens de constructions existantes d'une hauteur supérieure au gabarit-enveloppe autorisé, de venir s'aligner à ces constructions existantes sans dépasser de plus de 3 mètres, soit 1 niveau, la hauteur maximale autorisée. Cette disposition permet ainsi d'augmenter la densité de logements en autorisant au maximum un étage supplémentaire tout en assurant une cohérence morphologique avec le bâti environnant. Notons que la même règle existe en secteurs U3-A et U3-B. toutefois, elle n'a pas pour finalité principale de générer de nouveaux logements puisqu'il s'agit d'habitat individuel pour l'essentiel. Une règle de ce type existe également pour les sous-secteurs U4-D-1, U4-D-2 et U4-D-4 avec une hauteur permise de 6 mètres ou 2 niveaux compte tenu des niveaux de hauteur autorisés.

145

Délimitation de PAPAG

L'instauration de trois périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) à Meudon et Sèvres constitue une démarche permettant de préparer l'évolution future de deux sites d'activités vers une mixité de fonctions et des restructurations urbaines à terme. L'objectif est d'étudier finement et précisément les futurs projets de reconversion de ces sites afin de créer des projets permettant de définir des programmations de logements adaptées et correspondant aux besoins futurs des populations.

Instauration d'un secteur de taille minimale de logement

Cf partie concernant l'instauration d'un secteur de taille minimale de logement (STML) est développée dans le chapitre suivant au titre de l'orientation 18.

Des capacités de mutation et de densification permettant d'envisager la production d'environ de 1960 logements chaque année

Cf. chapitre n° 1 de la partie n° 3 dédié à ce sujet au sein du présent rapport.

Orientation 18 : Développer une offre de logements pour tous améliorant la fluidité du parcours résidentiel

- Offrir des logements adaptés, notamment en taille, à l'accueil et au maintien des familles.
- Anticiper le vieillissement de la population en permettant le maintien à domicile et en organisant une réponse au besoin d'équipements et d'hébergements adaptés (EHPAD, résidence senior, ...).
- Répondre aux aspirations de mixité sociale et intergénérationnelle en :
 - Poursuivant les efforts de production et de répartition équilibrée des logements sociaux.
 - Permettant la mixité à l'échelle du bâtiment.
 - Développant une offre de logements plus inclusive.
- Faciliter l'accès des jeunes au logement (travailleurs et étudiants).
- Faciliter l'accès des actifs du territoire au logement, et notamment les travailleurs clés essentiels.
- Améliorer l'offre d'hébergement pour les autres publics spécifiques dans une logique d'inclusion sociale.

Les dispositions réglementaires décrites ci-après (OAP et règlement) mettent en œuvre l'orientation cadre ci-dessus et les principes et objectifs énoncés. Les règles mises en place et les OAP définies sont justifiées par la réponse qu'elles apportent à cette orientation.

Logements et hébergements largement autorisés

Dans son chapitre 2, le règlement autorise pour les zones U1 à U4, la destination habitation (sous-destinations de logement et d'hébergement) sans limite et sans condition, de façon à permettre une offre variée en matière d'habitat, à accompagner les parcours résidentiels et répondre à la grande diversité des besoins en logements qui s'expriment sur le territoire.

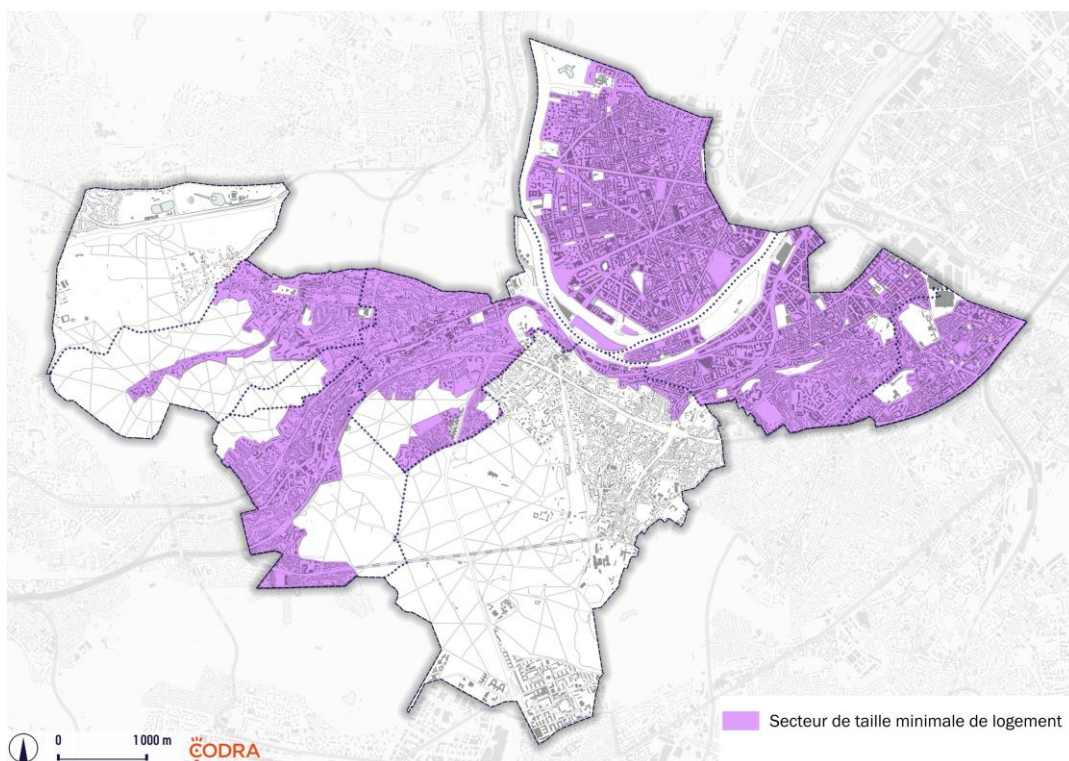
146

Instauration d'un secteur de taille minimale des logements

Au sein de son chapitre 7, le règlement du PLUi délimite, en application de l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme, un secteur de taille minimale de logements (STML) et y inscrit une règle en faveur des logements familiaux. Il entend au travers de ces dispositions répondre singulièrement aux besoins en logements familiaux identifiés sur le territoire. Ainsi, la règle exige pour les constructions à édifier ou opérations de reconstruction à destination de logement, à partir de 6 logements, un programme comprenant au minimum 65% de logement de type 3 et +.

- **La référence aux logements T3 et plus :** le logement de type 3 (T3) et ceux de taille supérieure en nombre de pièces correspondent aux logements dits familiaux par opposition aux petits logements, particulièrement les studios et T1 qui s'apparentent à des logements pour personnes vivant seules ou en couple, mais généralement sans enfant. Les logements de type 2 répondent à un segment plus intermédiaire accueillant parfois des familles, mais plus généralement des couples ou personnes vivant seules sans enfant.
- **La définition du périmètre :** l'ensemble du territoire de GPSO est attractif. Les opportunités d'opérations immobilières sont aujourd'hui assez limitées au sein d'un contexte urbain dense, souvent patrimonial et présentant peu d'espaces libres ou à renouveler pour accueillir de nouvelles opérations. La cherté du foncier et de l'immobilier en est une conséquence. La majorité des villes est ainsi concernée, comme le montre le diagnostic habitat et ses enjeux, par une tendance au départ des familles de 4 personnes et plus qui trouvent difficilement à se loger de façon pérenne sur le territoire. Les taux de logement T3 et + ne sont pas identiques au sein des communes de GPSO. Certaines villes, du fait de leur histoire et de leur localisation à proximité immédiate de Paris subissent l'appétence des promoteurs pour les petits logements (T1, T2) et présentent des taux de logements familiaux inférieurs ou proches de 60%. C'est le cas de Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux et Vanves. Les villes des coteaux telles que Sèvres, Chaville ou Ville-d'Avray bénéficient de taux plus élevés, mais qui ont tendance à diminuer assez fortement et parfois rapidement ces dernières années. C'est pourquoi ces 6 villes voient la totalité de leur territoire urbain (excepté les secteurs n'autorisant pas le logement, comme les grands parcs urbains, les sites d'équipements et certains secteurs de projet particuliers dont la programmation était définie

avant l'établissement du PLUi et dont l'équilibre économique serait remis en cause par cette règle) intégré au périmètre du STML.



Partie du territoire concernée par un secteur de taille minimale de logement

- Les communes dont le taux moyen de T3 est déjà très élevé et excède aujourd'hui 75% n'ont pas été retenues pour ce dispositif. Celui-ci aurait été considéré comme inopérant. C'est le cas de Marnes-la-Coquette qui totalisait environ 87% de T3 et +, ainsi que de Meudon dont le taux atteignait 77% en 2019. Toutefois pour cette dernière, un périmètre limité à Meudon-sur-Seine est tout de même inclus dans le dispositif dans la mesure où ce secteur très proche d'Issy-les-Moulineaux et Boulogne-Billancourt, présente des caractéristiques différentes du reste de la commune s'agissant de la taille de logement (moins de 70% de T3). Notons que certains secteurs dont la programmation était déjà avancée ont été exclus du dispositif afin de ne pas remettre en cause l'équilibre et la réalisation des opérations programmées. C'est notamment le cas de certains secteurs de plan masse. Au total, 1 537 ha sont concernés par cette disposition, soit près de 70% des espaces urbains de GPSO.
- La définition du taux : le taux de 65% est défini au regard des taux de logements d'une taille T3 et + sur le territoire de GPSO et à l'échelle des villes. Pour les communes de Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux et Vanves qui ont un taux de T3 et + au sein de leur parc inférieur à 65%, l'objectif recherché est celui de l'amélioration du taux. Pour les communes de Chaville, Sèvres et Ville-d'Avray qui disposent d'un taux de T3 et + supérieur à 65%, l'objectif est celui de juguler la diminution et de maintenir un taux de logements familiaux important. Retenir un taux unique pour ces 6 villes permet une règle harmonisée et équitable, donnant une véritable force à cette disposition et évitant des phénomènes de concurrence entre les villes.
- Les exclusions de ces dispositions : les opérations de moins de 6 logements sont exclues de l'application de cette prescription afin d'éviter une règle trop contraignante qui pénaliserait la dynamique de petits projets, notamment dans les secteurs où une dynamique de moyenne ou grandes opérations est limitée (absence de disponibilités foncières, incompatibilité avec les tissus urbains existants, etc.). Les logements sociaux sont exclus de l'application de cette prescription, considérant que le marché du logement social répond à une logique de demande locale précise et pleinement adaptée aux besoins du moment et au contexte spécifique du bailleur social. En l'occurrence, le besoin dominant constaté pour le logement social au moment de l'arrêt du PLUi est plutôt celui du segment T2 avec 69% des demandeurs constitués de ménages de 1 (46%) ou 2 personnes (23%) (source SNE 2018) principalement des jeunes à la recherche d'un T1 ou d'un T2 (source Etude IPR nov 2023). Or, le parc de logements sociaux sur le

147

territoire de GPSO (hors foyers et résidences) est très majoritairement composé de T3 et plus. Enfin, les opérations de transformation d'immeubles de bureaux en logements sont aussi exclues afin d'éviter de poser des entraves trop fortes à cette dynamique de transformation qui apparaît nécessaire, mais rencontre des difficultés techniques et de coûts élevés. Les divisions de logement sont également exclues de ce dispositif afin de favoriser ces évolutions qui permettent d'augmenter le nombre de logements tout en conservant les formes urbaines en place.

Des emplacements sont réservés pour produire du logement social

Le règlement du PLUi délimite des emplacements réservés nécessaires à la création de logements dans un objectif de mixité sociale, en référence au Code de l'urbanisme particulièrement ses articles L.151-41, et R.151-38. Le chapitre 6.2. de cette partie du présent rapport est dédié à cet outil. Le champ et les modalités d'application sont définis dans le chapitre n° 7 du règlement portant sur la « Mixité fonctionnelle et sociale ». Il s'agit de terrains réservés pour produire des logements sociaux tels qu'ils sont définis au titre du PLUi. Ces emplacements réservés sont au nombre de 23 sur le territoire représentant une superficie d'environ 37 300 m². La portée du dispositif est renforcée pour les villes carencées (Ville-d'Avray et Boulogne-Billancourt). Ce dispositif reste plus ponctuel pour certaines communes qui ont atteint le taux SRU (Chaville, Issy-les-Moulineaux) ou qui devraient l'atteindre prochainement compte tenu des livraisons attendues (Marnes-la-Coquette). Ces emplacements réservés se répartissent de la façon suivante :

- 8 ER à Boulogne-Billancourt (A à H) avec un objectif en général de 100% de logements sociaux ou un nombre de logements prédéfini par opération.
- 1 ER à Chaville (A) avec un objectif de 100% de logements sociaux.
- 3 ER à Issy-les-Moulineaux (A, B et C) avec un objectif de 25% à 30% de logements sociaux.
- 1 ER à Marnes-La Coquette (A) avec un objectif de 100% de logements sociaux.
- 10 ER à Ville-d'Avray (A à J) avec un objectif de 50 à 100% de logements sociaux.

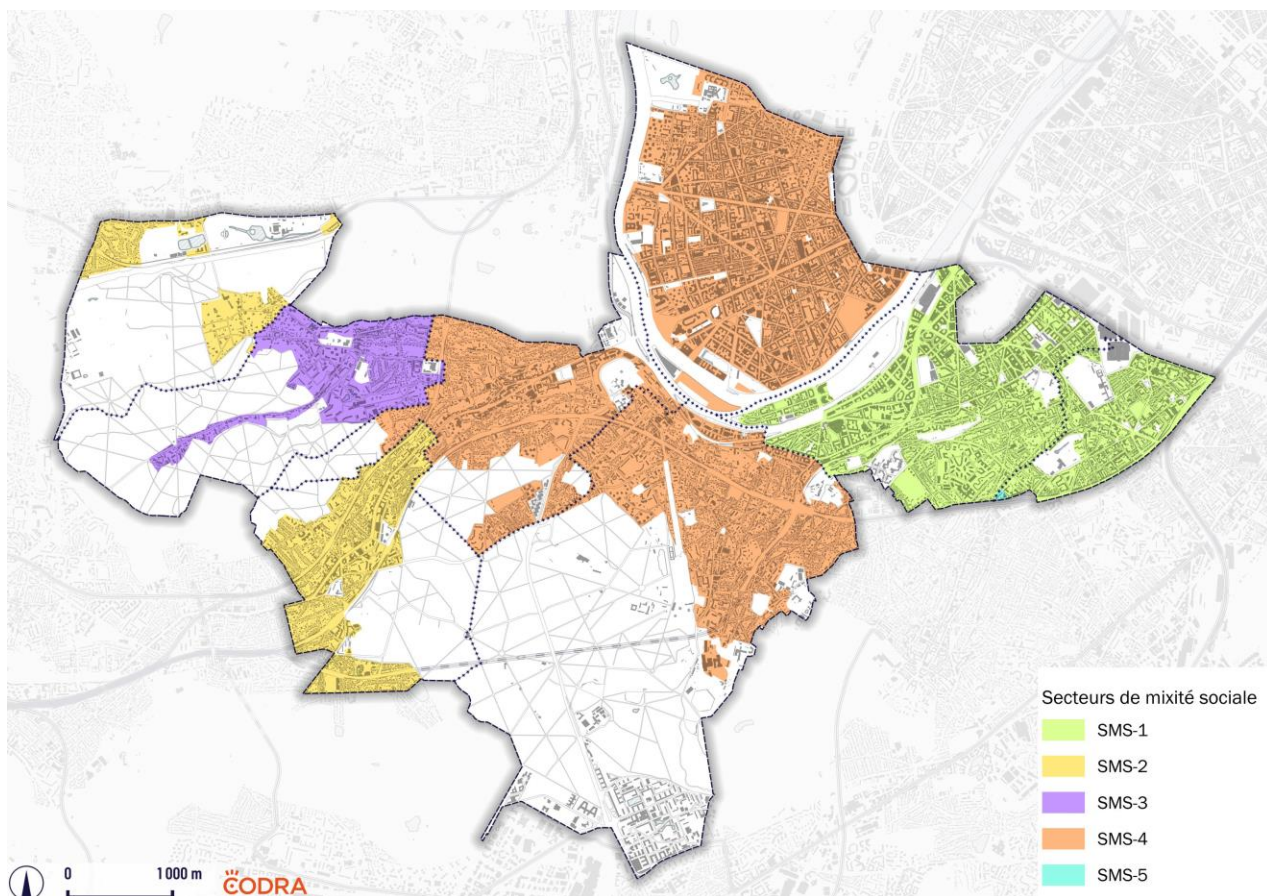
Les proportions de logements sociaux à réaliser sont renforcées pour les communes carencées (Ville-d'Avray et Boulogne-Billancourt) ou dont les opportunités foncières sont très limitées. Notons qu'au titre du règlement, la réalisation des programmes d'ER prime sur les éventuels secteurs de mixité sociale.

148

Des secteurs de mixité sociale

Au sein de son chapitre 7, le règlement du PLUi délimite, en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme des secteurs de mixité sociale (SMS) et y inscrit des règles en faveur de la production de logements sociaux. A travers ce dispositif, le règlement du PLUi entend favoriser la création d'une offre de logements adaptée aux besoins des populations et répondant aux objectifs de la loi SRU.

- La notion de logement social au sein du règlement du PLUi : la définition retenue prend appui sur les types de logements éligibles au titre du décompte de la loi SRU inscrits dans le Code de la Construction et de l'Habitation. La définition précise également la durée du conventionnement pour certains logements afin que les logements sociaux conventionnés puissent rester « sociaux » sur une longue durée. Sont ainsi 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.
- La délimitation des périmètres prend appui sur les limites communales. Chaque commune dispose d'un taux de logements sociaux différent qui induit des objectifs propres de production de logements sociaux au titre du respect de la loi SRU. C'est pourquoi, le règlement du PLUi définit différents types de SMS correspondant aux particularités des situations rencontrées au sein du territoire. Notons, par ailleurs, que les périmètres sont ceux des espaces urbains des communes desquels sont déduits ponctuellement les secteurs avec un plus fort taux de logements sociaux pour les villes non-carencées. A titre d'exemple, le quartier des Épinettes à Issy-les-Moulineaux et celui de Meudon-la-Forêt à Meudon ne sont pas concernés par l'application d'un SMS ni certains secteurs de projet particuliers dont la programmation était définie avant l'établissement du PLUi et dont l'équilibre économique serait remis en cause par cette règle.



Partie du territoire concernée par des secteurs de mixité sociale

La définition des taux de logements sociaux et des seuils de déclenchement :

- **SMS-1** [Issy-les-Moulineaux et Vanves] : Pour les nouvelles constructions ou opérations de reconstruction à sous-destination de logement de plus de 1 200 m² de surface de plancher ou d'au moins 15 logements, le règlement du PLUi exige un minimum de 30% de logements sociaux. Le taux de 30% est le taux retenu pour les deux villes concernées qui atteignent tout juste 25% de logements sociaux ou en sont très proches. Compte tenu des seuils de déclenchement de la prescription, le taux de 30% pour les nouvelles constructions et les reconstructions permet d'envisager de conserver un taux communal de 25% conforme à la loi SRU, voire légèrement supérieur. Le seuil de déclenchement à 1200 m² ou 15 logements (référence prise à 80 m² par logement y compris parties communes, donc correspondant au logement familial) permet d'éviter de contraindre trop fortement les petites opérations pour ces communes denses, directement limitrophes de Paris.
- **SMS-2** [Chaville et Marnes-la-Coquette] : 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, le règlement du PLUi exige un minimum de 25% de logements sociaux. Le taux de 25% est ici retenu pour les communes de Chaville qui dépasse 25% de logements sociaux et Marnes-la-coquette qui devrait atteindre ce taux compte tenu des réalisations en cours. Le seuil de déclenchement étant très bas, le taux de 25% suffit à conserver un taux de logement social supérieur ou égal à 25% conformément à la loi SRU. Toutefois, le règlement du PLUi fixe à Chaville, un minimum de 30% logements locatifs sociaux de type PLAI et/ou PLUS (en nombre de logements) pour les nouvelles constructions ou opérations de reconstruction à destination de logement de plus de 1 200 m² de surface de plancher ou d'au moins 15 logements. Cette disposition spécifique à Chaville tient compte des rares opportunités d'opérations immobilières d'une dimension que l'on peut qualifier d'importante ou moyenne pour la commune. C'est pourquoi, chaque opération d'importance, se voit opportunément imposée un taux supérieur et un type de logement visant les populations parmi les plus défavorisées. Les opérations réalisées à 100% en BRS en sont dispensées afin de faciliter ce mode de production de logement social.
- **SMS-3** [Ville-d'Avray] : le règlement du PLUi exige pour Ville-d'Avray, commune carencée en logement social au titre de la loi SRU :

- Un minimum de 30% de logements sociaux 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. Il s'agit du même dispositif que celui du PLU communal ayant permis à la commune d'atteindre 12,86% (augmentation constante) en 2022, alors que le taux était de 2,97% en 2002.
- Un minimum de 35% de logements sociaux 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.

Il s'agit de taux supérieurs à 25 % et qui augmentent avec la dimension des opérations en vue de favoriser un rattrapage dans la production de logement social. Ce SMS est établi en cohérence avec un contrat de mixité sociale en cours d'élaboration avec les services de l'Etat. Ce SMS impose des seuils et taux de déclenchement plus exigeants que l'arrêté de carence.

- **SMS-4 [Boulogne-Billancourt, Meudon et Sèvres] :** A Boulogne-Billancourt, Meudon et Sèvres, un seuil commun de déclenchement est instauré. Ce seuil bas de déclenchement favorisent la production de logements sociaux y compris pour des opérations de dimension modeste, qui deviennent de plus en plus présentes dans les réalisations. Ainsi 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, le règlement du PLUi exige :
 - A Boulogne-Billancourt : un minimum de 30% de logements sociaux de type PLAI et/ou PLUS. Ce dispositif est établi en cohérence avec un contrat de mixité sociale en cours d'élaboration avec les services de l'Etat. Il reprend les termes de l'arrêté de carence qui s'impose à la ville. Ces dispositions vont au-delà de celle du PLU communal concernant les seuils et la typologie des logements. Par ailleurs, une autre évolution a été intégrée puisque le périmètre est désormais étendu à toute la commune. Le nouveau dispositif devrait donc permettre de poursuivre l'avancée du taux SRU qui est déjà en augmentation constante depuis 2002 (9,6% en 2002, 15,3% en 2022).
 - A Sèvres et Meudon : un minimum de 25% de logements sociaux. Le seuil de déclenchement étant assez bas, le taux de 25% suffit à conserver un taux de logement social supérieur à 25% conformément à la loi SRU pour ces deux communes qui disposent du plus fort taux de logements sociaux au sein de GPSO.
- **SMS-5 [Vanves Clos Montholon] :** Pour les nouvelles constructions ou opérations de reconstruction à destination de logement de plus de 1 200 m² de surface de plancher ou d'au moins 15 logements, il est exigé un minimum de 30% de logements sociaux (en nombre de logements) et un minimum de 25% de logements sociaux (en surface de plancher). Il s'agit d'une adaptation du SMS-1 qui s'applique ailleurs à Vanves. Le taux de 30% est appliqué en nombre de logements et non plus en surface de plancher afin de permettre une légère souplesse pour favoriser l'adaptation programmatique dans ce secteur à enjeux à proximité immédiate de la future gare ligne 15 du grand Paris Express et faisant l'objet d'une OAP sectorielle. Ce SMS garantit 25% de surface de plancher à destination des logements sociaux.

Des règles de stationnement favorables au logement social et à la sous-destination hébergement

- Le règlement établit des normes de stationnement différenciées pour les constructions existantes, notamment en cas d'extension, de surélévation et de réhabilitation. Ces règles prennent notamment appui sur l'article L151-36-1 du Code de l'urbanisme qui précise que l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants qui n'entraînent pas de création de surface de plancher supplémentaire. Plus largement, il s'agit de ne pas entraîner de contraintes techniques et financières supplémentaires pour la mise en œuvre de projets permettant notamment une certaine densification des tissus urbains. C'est particulièrement le cas des divisions des grands en logements en plusieurs logements qui sont exemptés d'une règle minimale ainsi que des changements de destination des bâtiments.
- Des besoins de souplesse sont directement pris en compte pour l'hébergement. Le règlement renvoie à une estimation des besoins qui doit être directement réalisée par le pétitionnaire afin de prendre en compte le type de construction, son évolutivité, ses besoins intrinsèques, l'offre publique à proximité, l'accessibilité via les transports collectifs et les modes actifs ainsi que le bon fonctionnement des voiries

desservant le site. Cette souplesse pourra conduire, selon les cas, à éviter la réalisation de places inutiles ou à réaliser des places rendues nécessaires par un contexte particulier.

- L'exigence en termes de place de stationnement à créer pour le logement social est contenue partout sur le territoire à 0,5 place par logement afin d'éviter de faire peser des contraintes trop importantes pour des opérations dont l'équilibre financier est déjà souvent complexe et de tenir compte d'un taux de motorisation moins élevé des occupants des logements concernés.

Orientation 19 - Favoriser le mieux vivre dans son logement

- Encourager le déploiement d'une offre de logements qui intègre le confort (thermique, lumière et acoustique).
- Poursuivre l'intervention sur le parc existant en cherchant à agir sur l'adaptation du logement au cycle de la vie (vieillesse, handicap, décohabitation, agrandissement de la famille, isolation thermique et phonique).
- Développer des morphologies architecturales et des formes urbaines insérées dans leurs tissus, permettant la production d'une offre de logements qualitative répondant aux besoins des populations, tant en surface qu'en espaces extérieurs, y compris en intégrant des espaces de services collectifs.

Les dispositions réglementaires décrites ci-après (OAP et règlement) mettent en œuvre l'orientation cadre ci-dessus et les principes et objectifs énoncés. Les règles mises en place et les OAP définies sont justifiées par la réponse qu'elles apportent à cette orientation.

Végétalisation des constructions et de leurs abords

La végétalisation des constructions participe à la qualité de vie au sein du logement. Le règlement du PLUi autorise la création de toits-terrasses végétalisés et l'impose dans certains cas via l'obligation de fonctionnalisation des toitures. Il pose les conditions de leur pérennité en exigeant une épaisseur de substrat substantielle pour la prise en compte dans le cadre du coefficient de biotope surfacique. Le PLUi permet également la réalisation de façades végétales et pose là aussi les conditions pour une prise en compte dans le cadre du CBS (accroche au sol particulièrement). Ces dispositions sont décrites plus précisément dans le chapitre 6.1. de cette partie du présent rapport et s'appliquent aux secteurs de projets urbains et aussi au sein des tissus existants.

Par ailleurs, les dispositions décrites au sein du chapitre traitant de l'orientation n°6 en faveur de la nature en ville sont également de nature à participer à la qualité du confort de l'habitat. C'est particulièrement le cas des dispositions visant à maintenir les plantations végétales de haute tige et à exiger de nouvelles plantations dans les projets de construction. Les exigences de pleine-terre expliquées dans le chapitre 6.1. de cette partie du présent rapport permettent également de garantir un cadre extérieur de qualité pour les logements.

Le règlement du PLUi impose la fonctionnalisation toitures

La fonctionnalisation des toitures, principe réglementaire expliqué dans le chapitre de l'orientation n°5 notamment concourt à la production d'une offre de logements pouvant développer des espaces partagés en toiture (jardins, agriculture urbaine, espace d'agrément, etc). Le dispositif contribue ainsi à la production d'une offre immobilière qualitative.

La fonctionnalisation des sous-sols

Le règlement du PLUi incite à un développement du confort des résidences d'habitat collectif et à une fonctionnalisation des sous-sols des nouvelles constructions et des immeubles d'habitations existants en créant une règle alternative à la réalisation ou au maintien de places de stationnement. Le pétitionnaire est invité, s'il le souhaite, à consacrer une partie de l'espace dédié au stationnement des véhicules motorisés, à des espaces communs utiles aux usagers ou résidents de l'immeuble. Il pourra s'agir de caves, de boxes de stockage, d'ateliers partagés, de laveries et buanderies partagées). Cette possibilité est offerte également pour la création de lieux permettant l'exploitation des énergies renouvelables et/ou de récupération (exemple de la géothermie). Cette règle innovante doit permettre d'accompagner les porteurs de projets dans la création de résidences mieux adaptées aux besoins évolutifs des usagers.

Des règles morphologiques favorisant une insertion harmonieuse des constructions dans leurs tissus

Dans son chapitre 3 intitulé Morphologie et implantation des constructions, le règlement met en œuvre un ensemble de règles morphologiques en référence aux tissus urbains existants et adaptées aux quartiers, secteurs et sous-secteurs concernés. Cet aspect du règlement fait l'objet d'explications spécifiques dans le chapitre 4 de cette partie du présent rapport.

Des règles morphologiques adaptées au bioclimatisme et aux rénovations énergétiques

Cf. explications dans le chapitre concernant l'orientation n°3.

Des règles morphologiques souples pour l'évolution des constructions existantes

Le règlement du PLUi prévoit des règles d'implantations et volumétriques spécifiques pour les constructions existantes. Dans les zones urbaines de centralité (U1), de tissus mixtes (U2), d'habitat individuel (U3) et d'habitat collectif et d'ensembles tertiaires (U4) les constructions existantes bénéficient de souplesses et de règles autorisant des implantations alternatives et des dépassements de gabarit afin de permettre leur évolution et leur adaptation aux nouvelles normes de confort et aux évolutions des usages et besoins des ménages (amélioration des performances thermiques, création d'une pièce à vivre supplémentaire, augmentation de la volumétrie habitable, création d'un local de stationnement vélo par exemple). Ainsi les dispositifs techniques permettant l'amélioration des performances thermiques et climatiques du bâtiment ne sont pas comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol ou de la hauteur des constructions, sous réserve du respect d'une épaisseur ou largeur maximale.

Des hauteurs ou emprises au sol complémentaires pour encourager la rénovation énergétique de certaines constructions

Le règlement du PLUi propose des hauteurs ou emprises au sol complémentaires pour encourager la rénovation énergétique de certaines constructions. La rénovation énergétique des constructions et plus particulièrement celle des logements constitue un enjeu structurant pour plusieurs décennies. Elle permet d'améliorer le confort des logements (Cf. explications dans le chapitre concernant l'orientation n° 3).

Les mobilités actives sont encouragées

Le dispositif réglementaire du PLUi encourage le recours aux mobilités actives via la règle de stationnement, l'OAP Mobilité et espaces publics, certaines OAP sectorielles ainsi que des dispositifs visant à favoriser la réalisation de projets d'infrastructures dédiées (emplacements réservés par exemple). Ces outils sont expliqués dans les chapitres traitant des orientations n° 11, 12 et 13.

3.3. Axe 3 - Un territoire qui développe l'identité et la complémentarité de ses villes

Affirmer les singularités des villes tout en amplifiant les synergies

Orientation 20 - S'appuyer sur la singularité des villes pour fédérer les complémentarités

Chaque commune de GPSO possède des caractéristiques qui lui sont propres. Celles-ci constituent un ensemble complémentaire qui fait la force du territoire. Cela se matérialise par une diversité d'équipements et de sites dans des domaines et des fonctions urbaines essentielles :

- **La santé** : certaines villes possèdent des équipements hospitaliers d'envergure comme l'hôpital Ambroise Paré à Boulogne-Billancourt en cours de restructuration ou encore l'hôpital Corentin Celton à Issy-les-Moulineaux. Chacun d'eux rayonne sur le territoire de GPSO et même au-delà.
- **La culture** : La Seine Musicale et le Musée-Jardin Albert Kahn à Boulogne-Billancourt apparaissent comme des équipements emblématiques de cette offre culturelle qui se répartie bien entendu sur l'ensemble du territoire. La ville de Meudon avec son patrimoine culturel (musée Rodin), historique (hangar Y) et scientifique (l'Observatoire), participe à cette Vallée de la Culture dans laquelle s'inscrit le territoire de GPSO. Les autres communes aussi contribuent à cette mise en valeur culturelle au travers de leurs musées, comme le Musée Français de la Carte à Jouer à Issy-les-Moulineaux, le Musée national de Céramique et la Maison des Jardies à Sèvres, ou leurs références à des personnes historiques comme Louis Pasteur à Marnes-la-Coquette ou encore le peintre Jean-Baptiste Camille Corot à Ville-d'Avray.
- Par ailleurs, **les conservatoires du territoire** : Boulogne-Billancourt, Chaville, Issy-Vanves, Meudon, Sèvres et Ville-d'Avray, contribuent à la vie culturelle locale au travers de nombreuses activités artistiques et pédagogiques.
- **L'artisanat d'art, l'excellence des savoir-faire** : Sèvres avec sa Manufacture constitue un pôle consacré à l'artisanat d'excellence, pôle encore renforcé par le tout nouveau Jardin des Métiers d'Art et du Design, le JAD. Son école de design, Strate, ne fait que renforcer cette orientation vers des savoir-faire pointus.
- **La Seine** : Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Meudon et Sèvres sont bordées par le fleuve au potentiel multiple et qui marque une singularité forte du paysage dont bénéficie l'ensemble des communes du territoire. Il constitue en quelque sorte un lien et patrimoine commun pour l'ensemble des villes. Le fleuve est en effet un corridor écologique qui contribue à la santé environnementale et humaine du territoire et de ses habitants. Il est aussi un corridor par lequel transitent des marchandises. Il peut être valorisé pour approvisionner directement le territoire avec la logistique du dernier kilomètre, voire pour le transport des voyageurs.
- Les berges sont des lieux à forte valeur écologique, de promenade, de pratique sportive, d'animation, comme des espaces résidentiels ou d'accueil d'activités économiques.
- Ses îles constituent également des lieux emblématiques entre espaces de quiétude, espaces sportifs et culturels avec : l'île-de- Monsieur et sa base nautique départementale, l'île Saint-Germain avec son parc départemental composé de jardins et autres aires de loisirs, ou encore l'île Seguin qui accueille notamment la Seine Musicale.
- **Le patrimoine naturel et paysager** : Meudon, Chaville, Marnes-la-Coquette, Sèvres, Ville-d'Avray sont bordées par les forêts de Meudon et de Fausse-Reposes, ce qui leur donne une vocation d'espaces de respiration pour les habitants de GPSO. Les villes de Boulogne-Billancourt, Issy-Moulineaux et Vanves se caractérisent par des parcs historiques d'envergure bien souvent classés avec respectivement le Parc Rothschild, le Parc de L'île Saint-Germain et enfin le Parc Pic. La présence de nombreux parcs de plus faible envergure, d'arbres d'alignement ou isolé, d'espaces verts et de jardins privatifs arborés, notamment au niveau du tissu pavillonnaire, vient compléter ce maillage.

- **Le patrimoine bâti** : Toutes les communes de GPSO sont couvertes par des dispositifs de protection au titre du patrimoine. De plus, chacune des communes abrite une diversité architecturale et urbaine datant de plusieurs siècles (réalisations d'architectes illustres, hôtels particuliers, maisons de ville, ensembles urbains remarquables), au sein de laquelle se détache un tissu pavillonnaire d'une rare qualité et des opérations d'ensemble livrées par des architectes de renom comme Fernand Pouillon à Meudon-la-Forêt et à Boulogne-Billancourt.
- **La créativité et l'innovation** : Le mouvement au travers de l'innovation, de la présence de centres d'enseignements supérieurs, du lien entre le numérique et la gestion de la ville caractérisent Issy-les-Moulineaux, tout comme Boulogne-Billancourt ainsi que le quartier de Meudon-sur-Seine. La Cité de la Céramique, le JAD et la fondation Emerige, qui prendra prochainement place sur l'Île Seguin, visera notamment à encourager les jeunes artistes de la scène française.
- **Le sport** : Chacune des villes possède des équipements sportifs, dont certains d'envergure comme à Issy-les-Moulineaux et à Meudon qui accueillent des équipes de sports collectifs évoluant à haut niveau, à Marnes-la-Coquette avec le Haras de Jardy, la base nautique de l'Île-de-Monsieur à Sèvres ou encore le complexe sportif Marcel Bec de rayonnement intercommunal.
- **La proximité de Paris** : La force du tissu économique et la présence de sièges sociaux à Boulogne-Billancourt, à Issy-les-Moulineaux et, dans une moindre mesure, à Meudon, expriment la singularité du territoire en matière de dynamisme économique. Vanves et Issy-les-Moulineaux s'inscrivent quant à elles dans le développement d'un parc hôtelier majeur qui accompagne la restructuration du Parc des Expositions, implanté en partie sur le territoire, et dont les aménagements paysagers amplifieront son ouverture en direction de la ville.
- **La proximité de Versailles** : Elle s'exprime par l'influence qu'a eu cette ville royale dans le développement d'un important patrimoine architectural et hydraulique sur le territoire, notamment à Chaville, Sèvres et Ville-d'Avray.
- **La connexion du territoire avec les villes limitrophes et plus lointaines** : Le territoire est connecté au réseau de transport en commun le reliant directement à la Capitale, à partir de laquelle les aéroports d'Orly et de Charles de Gaulle sont accessibles. Cette accessibilité sera d'autant plus renforcée avec l'arrivée de la ligne 15. En outre, la N118 et la présence de l'échangeur de l'A13 à hauteur de Boulogne-Billancourt permettent aux habitants, travailleurs et étudiants du territoire de rejoindre facilement le réseau routier magistral à l'échelle de l'Île-de-France.

155

Les dispositions réglementaires décrites ci-après (OAP et règlement) mettent en œuvre l'orientation cadre ci-dessus et les principes et objectifs énoncés. Les règles mises en place et les OAP définies sont justifiées par la réponse qu'elles apportent à cette orientation.

Une zone U6 dédiée à certains grands équipements du territoire

La zone U6 est dédiée à certains grands 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 se compose de quatre secteurs :

- U6-A correspondant aux principaux secteurs de grands équipements.
- U6-B correspondant aux principaux parcs urbains.
- U6-C dédié aux sites d'équipements sportifs au sein de la forêt de Meudon.
- U6-D correspondant à des sites d'équipement à Boulogne-Billancourt.
 - U6-D-1, dédié au site de l'hôpital Ambroise-Paré APHP.
 - U6-D-2, dédié au site de l'Abreuvoir.
 - U6-D-3, dédié au site de la Seine Musicale.
 - U6-D-4, dédié à divers équipements sportifs.

Les règles morphologiques, mises en œuvre pour cette zone et ses différents secteurs et sous-secteurs, sont parfaitement adaptées aux équipements d'intérêt collectif et offrent des souplesses et potentialités pour les équipements plus importants que dans les autres zones. Les règles morphologiques sont décrites au sein du chapitre 4 de cette partie du présent rapport.

Une OAP Berges de Seine et un secteur naturel Ns pour préserver et valoriser la Seine

Le PLUi comporte une OAP dédiée à l'aménagement des Berges de Seine. Elle concerne les 4 villes limitrophes du fleuve : Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Meudon et Sèvres. Le caractère intercommunal de l'OAP

permet de considérer pleinement la Seine et ses abords comme un patrimoine commun à l'ensemble du territoire de GPSO.

Cette OAP comporte plusieurs prescriptions de nature à garantir un équilibre entre préservation du rôle de corridor écologique du fleuve, maintien de ses potentiels en matière de mobilités, de logistique urbaine, de renforcement de sa vocation de loisir...

En complément du zonage Ns dédié à la Seine et ses abords (Cf. explication au sein du chapitre traitant de l'orientation n° 1), cette OAP affirme également la vocation de parc et d'espaces récréatifs des espaces verts existants sur l'île de Monsieur et sur l'île Saint-Germain.

L'OAP sectorielle « Ile Seguin » accompagne quant à elle le réaménagement du secteur, avec des orientations et prescriptions établies dans le cadre du PLU communal et reconduites pour le PLUi.

La protection du patrimoine naturel, bâti et paysager

Le règlement du PLUi dédie son chapitre 6 à la protection du patrimoine naturel, bâti et paysager. Il s'agit d'une action réglementaire phare du PLUi. Celle-ci fait l'objet d'un développement au sein notamment du chapitre 6.4. de cette partie du présent rapport.

Des activités économiques autorisées

Les activités économiques sont autorisées sur la majeure partie du territoire. Elles bénéficient également d'une zone U5 dédiée, notamment pour permettre l'installation et l'évolution des activités difficilement compatibles avec un environnement résidentiel. À l'exception du secteur U5-D dédié aux activités portuaires, la zone U5 autorise également les équipements d'intérêt collectif et services publics (hors lieu de culte), permettant d'envisager la structuration d'un écosystème innovant combinant notamment enseignement, recherche et activités économiques.

Dans les zones urbaines, les équipements d'intérêt collectif et services publics bénéficient également de souplesses en termes d'implantation, emprise au sol, obligation de pleine terre, hauteur maximale (sous conditions, liées à la nature de l'équipement et ses contraintes techniques et réglementaires) ... facilitant leur évolution et leur développement pour répondre aux besoins.

Des emplacements réservés délimités pour le maintien et l'amélioration des bonnes connexions tous modes

Le règlement du PLUi délimite des emplacements réservés et des servitudes de localisation nécessaires à la création ou à l'extension d'espaces publics et d'aménagements favorables à la pratique du vélo et aux cheminements des piétons, au renforcement des transports en commun et à une bonne articulation des différents modes de déplacements. Ils sont établis en référence au Code de l'urbanisme dont notamment ses articles L.151-41, L.151-38, R.151-34 et R.151-48. Un chapitre dédié à ces outils est présent dans le chapitre 6.2. de cette partie du présent rapport.

Orientation 21 - S'appuyer sur les lieux emblématiques, existants et en devenir, au rayonnement régional et national

- **L'île Seguin** à Boulogne-Billancourt accueille déjà la Seine Musicale. Elle verra s'implanter des projets à vocation régionale et internationale dédiés à la culture et aux arts, avec la présence d'un parc ouvert au public et d'une promenade le long de ses berges, ainsi que des activités économiques. Le projet d'aménagement de très grande envergure doit permettre de faire évoluer cette île au passé industrielle remarquable en une île créative, numérique et durable.
- **Le site du Hangar « Y », de l'ONERA et de l'Observatoire** à Meudon ont vocation à s'inscrire dans une dimension à la fois culturelle, patrimoniale et scientifique, tout en restaurant la Grande Perspective Le Nôtre. Il s'agit notamment d'accompagner la mutation du site d'activité de l'ONERA en un nouveau quartier habité.
- **La Manufacture de Sèvres** et le JAD constituent deux pôles consacrés à l'artisanat d'art et d'excellence dont il convient d'assurer le rayonnement à l'échelle régionale. Son école de design, *Strate*, ne fait que renforcer cette orientation vers des savoir-faire pointus.
- **Le Parc des Expositions de la Porte de Versailles**, implanté en partie à Issy-les-Moulineaux et Vanves, connaît un important programme de modernisation et de restructuration avec, entre autres, le renforcement de l'offre hôtelière, dans l'objectif de renforcer son attractivité à l'échelle régionale et internationale.
- Le territoire bénéficie de la présence exceptionnelle de **forêts domaniales** majeures et de **deux Domaines Nationaux** (Meudon et, en partie, Saint-Cloud) dont l'attractivité et la notoriété en font des lieux de tourisme privilégiés avec des bénéfices à l'échelle régionale.
- **Le Haras de Jardy** implanté à Marnes-la-Coquette est l'un des plus importants centres équestres de France. En outre, par son histoire et son architecture, il revêt un caractère patrimonial significatif.

Les dispositions réglementaires décrites ci-après (OAP et règlement) mettent en œuvre l'orientation cadre ci-dessus et les principes et objectifs énoncés. Les règles mises en place et les OAP définies sont justifiées par la réponse qu'elles apportent à cette orientation.

157

Une OAP et un secteur réglementaire dédié à l'île Seguin

Le dispositif réglementaire existant au sein du PLU communal de Boulogne-Billancourt est reconduit dans le cadre du PLUi. Il comprend deux sous-secteurs dédiés à l'île Seguin (U4-D-3 et U6-D-3 ainsi qu'une OAP sectorielle. Les règles et l'OAP encadrent le projet en cours de réalisation et permettent la mise en œuvre des éléments fondateurs du rayonnement décrits de l'orientation n°21. Les règles morphologiques et l'OAP sectorielle sont expliquées dans des chapitres au sein de ce rapport.

Un dispositif réglementaire spécifique pour le site du Hangar « Y », de l'ONERA et de l'Observatoire

- **Des PAPAG pour l'Office National d'Études et de Recherches Aérospace (ONERA) :** les PAPAG constituent des périmètres de gel partiel de la constructibilité dans l'attente de l'adoption d'un projet global par la collectivité. C'est un outil dont le but est de préparer l'évolution future d'un site concerné par un projet urbain, particulièrement lorsque les enjeux sont multiples et complexes et nécessitent d'être finement étudiés. Correspondants à ce descriptif, les PAPAG n° 1 et 2 concernent le site de l'ONERA : ce site localisé à Meudon, initialement dédié à la recherche scientifique, concentre pour sa reconversion (départ de l'ONERA à l'horizon 2027 à Palaiseau) des enjeux de grande importance justifiant l'instauration d'un PAPAG dans l'attente de la réalisation des études à l'issue de la concertation avec la population (établissement d'un plan guide). Les règles afférentes aux PAPAG sont expliquées dans le chapitre 6.6. de cette partie du présent rapport.
- **Des STECAL pour les installations de l'Observatoire :** 3 secteurs de taille et capacités d'accueil limitées (STECAL). Ce dispositif permet de délimiter dans les zones naturelles des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisées des constructions. Les règles retenues permettent d'assurer la continuité des activités présentes et d'envisager la création d'installations nécessaires à leur développement. Les règles afférentes aux STECAL sont expliquées dans le chapitre 6.7. de cette partie du présent rapport.
- **Le Hangar Y** récemment réaménagé ainsi que l'étang de Chalais et leurs abords sont classés en secteur naturel de Parc Np. On y retrouve également des espaces boisés classés (EBC) et une servitude de lisière

forestière. Ces outils de protection sont expliqués dans le chapitre 6.10. de cette partie du présent rapport.

La Manufacture de Sèvres

La Manufacture de Sèvres fait l'objet d'un classement en zone urbaine des équipements spécifiques (U6-A) lui donnant une souplesse correspondant à ses éventuels besoins. Il s'agit d'un monument historique classé dont l'évolution est nécessairement encadrée par l'architecte des Monuments Historiques. Par ailleurs, l'école de design Strate Design, située à proximité, est classée en secteur U4-A et dispose des règles spécifiques pour les équipements d'intérêt collectif.

Une OAP et un zonage dédiés au Parc des Expositions de la Porte de Versailles

Un zonage particulier (U5-B) est mis en œuvre accompagné par des dispositions particulières adaptées aux caractéristiques et aux enjeux de ce site. Celui-ci autorise les sous-destinations nécessaires aux besoins du Parc. Il s'accompagne d'une OAP sectorielle mettant en œuvre les principes retenus concernant les aménagements attendus dans le cadre des évolutions du secteur. Cette OAP est expliquée dans le chapitre 2.3. de cette partie du présent rapport.

La protection des forêts et domaines nationaux

Le règlement du PLUi harmonise la façon dont les forêts du territoire sont protégées garantissant ainsi une cohérence géographique dans leur protection. Les espaces forestiers du territoire, composés particulièrement des forêts domaniales de Fausses-Reposes et de Meudon ainsi que du Parc de Saint-Cloud et comprenant pour partie les domaines nationaux, sont classés en zone naturelle (N) assortie d'une servitude d'espaces boisés classés (EBC). Les règles sont expliquées au sein du chapitre 6.9 de cette partie du présent rapport et dans celui traitant de l'orientation n° 1.

Un zonage adapté au Haras de Jardy

158

Le Haras de Jardy est classé en zone urbaine d'équipements spécifiques (U6-A) pour la partie concernant les constructions, équipements et aménagements équestres (partie ouest). Le règlement permet d'accueillir les installations sportives nécessaires au fonctionnement de ce centre équestre de renommée internationale. L'autre partie, correspondant au parc départemental du Haras de Jardy, est classé en zone naturelle N. De plus, le Haras de Jardy est protégé au titre du PLUi en qualité de patrimoine bâti remarquable.

Orientation 22 - S'appuyer sur la singularité des villes et le grand patrimoine pour renforcer l'attractivité touristique

- Valoriser le grand patrimoine :
 - Le site patrimonial remarquable de Marnes-la-Coquette.
 - Le site UNESCO de l'immeuble Molitor (Le Corbusier) à Boulogne-Billancourt.
 - Les éléments du patrimoine ancien, dont celui labélisé « Architecture Contemporaine Remarquable d'Ile-de-France.
 - Les monuments historiques classés et inscrits.
 - Les sites classés et inscrits qui mêlent infrastructures bâties et paysages naturels.
- Poursuivre la mise en valeur du patrimoine en prenant en compte la végétation associée et les espaces d'approche et de perception en :
 - Aménageant qualitativement les espaces publics ou les abords qui révèlent sa présence ;
 - Améliorant son accessibilité par des mobilités actives, notamment par l'aménagement d'allées paysagères, de sentes et sentiers.
 - Améliorant son accessibilité par des mobilités actives, notamment par l'aménagement d'allées paysagères, de sentes et sentiers et de voies vertes.
- Valoriser le tourisme patrimonial, culturel, sportif, de loisirs et de plein air, dans le respect des espaces naturels en :
 - Améliorant la lisibilité des circuits touristiques et l'accessibilité des sites ;
 - Encourageant la pratique des loisirs de pleine nature (randonnée, cyclotourisme, ...).
- Permettre le développement d'activités touristiques sous condition de respecter les milieux écologiques et les paysages bâtis et naturels.

Les dispositions réglementaires décrites ci-après (OAP et règlement) mettent en œuvre l'orientation cadre ci-dessus et les principes et objectifs énoncés. Les règles mises en place et les OAP définies sont justifiées par la réponse qu'elles apportent à cette orientation.

159

Une OAP Berges de Seine qui valorise le grand patrimoine

L'OAP Berges de Seine s'inscrit dans une logique générale de valorisation du grand patrimoine, au service avant tout de l'amélioration du cadre de vie, mais qui doit également participer à renforcer l'attractivité touristique de GPSO.

L'ensemble des prescriptions en matière de mobilité, et en particulier le développement de liaisons modes actifs le long des berges doit participer à l'amélioration des mobilités du quotidien ou de loisirs pour les habitants du GPSO, mais s'inscrit également dans l'objectif du Schéma Directeur d'Aménagement des Berges du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine d'« accompagner le développement du tourisme sur la Seine en lien avec les grands équipements culturels » et dont l'une des actions de concrétisation est l'aménagement de la promenade touristique du port Legrand. L'OAP Berges de Seine accompagne ainsi la réalisation de cette action.

De même, si l'objectif de développement de la vocation portuaire du fleuve s'entend comme une façon d'accompagner la montée en puissance de la logistique fluviale et d'envisager de nouvelles mobilités en transport en commun, il doit également s'apprécier au regard du potentiel que représentent les ports comme porte d'entrée des touristes sur le territoire de GPSO, au regard notamment de leur proximité avec des équipements rayonnants (manufacture de Sèvres, Seine Musicale...).

Le potentiel de développement du transport fluvial de personnes est également accompagné par les règles des secteurs U5-D et Ns : faibles contraintes d'implantation en U5-D pour faciliter le déploiement des infrastructures portuaires, autorisation explicite des infrastructures de transport fluvial en Ns...

Le PLUi préserve le patrimoine bâti et arboré

Le chapitre 6 du règlement du PLUi est consacré au Patrimoine bâti et paysager du territoire. Un travail commun entre l'EPT, les Villes et les bureaux d'assistance à maîtrise d'ouvrage ainsi que les services de l'Etat (Architecte des Bâtiments de France) a permis d'élaborer un inventaire du patrimoine bâti en cohérence avec les analyses du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement portant sur l'histoire du développement urbain, la composante patrimoniale des différents tissus urbains, les éléments de grand patrimoine ainsi que le rôle et l'importance du végétal dans le cadre environnemental. Le document graphique réglementaire n°4.3. « Plan des protections

patrimoniales, écologiques et paysagères » localise les 7 types de sites et éléments inventoriés. Près de 2 000 bâtiments, ensembles ou éléments sont inventoriés à l'échelle de GPSO ; ce qui représente environ 5% des bâtiments du territoire. S'agissant du patrimoine arboré, environ 970 arbres isolés sont inventoriés à l'échelle de GPSO contre environ 600 arbres recensés par les PLU communaux, soit une augmentation supérieure à 47% du nombre de sujets isolés protégés. Le chapitre 6.4. décrit et explique les protections au sein de cette partie du présent rapport.

Des OAP concernant des projets urbains identifiant des objectifs et enjeux concernant la valorisation du patrimoine

Il s'agit plus particulièrement de 4 OAP sectorielles :

- OAP site Rothschild qui vise notamment à prendre en compte et valoriser les caractéristiques urbaines et architecturales du site classé et plus particulièrement :
 - Mettre en scène le Château de Rothschild et retrouver une cohérence de façade sur le site de l'AP-HP, le long de l'Allée des deux châteaux.
 - Ouvrir le Château Buchillot sur le parc public et l'Allée des deux châteaux.
 - Inscrire les nouveaux programmes de la rue de l'Abreuvoir en dialogue avec les bâtiments en vis-à-vis introduisant un jeu de pleins et de vides en cohérence avec les implantations et volumes existants.
- OAP Colline Rodin qui permet la mise en valeur patrimoniale de la Goulette aux Moines et du patrimoine industriel du site (cheminée, puits...). Cette OAP vise également à mettre en valeur et améliorer l'accessibilité du Musée Rodin.
- OAP Centre-ville de Ville-d'Avray dont l'un des objectifs est la mise en valeur du paysage et du patrimoine urbain (église Saint-Nicolas, pavillons...)
- OAP Meudon-sur-Seine qui a la mise en valeur du patrimoine bâti comme l'un des enjeux.

Des hôtels et hébergements touristiques autorisés

160 L'attractivité touristique du territoire est prise en compte, à travers notamment les sous-destinations « hôtels » et « autres hébergements touristiques ». Celles-ci sont autorisées en zones U1, U2, U3 (à l'exception du secteur U3-B et U3-C où elles sont interdites pour garantir la vocation résidentielle des quartiers concernés), U4 et U5 (à l'exception du secteur U5-D dédié aux ports fluviaux du fait du caractère très spécifique de ces sites).

Elles sont en revanche interdites dans la zone U6, du fait du caractère très spécifique de cette zone à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ainsi, le PLUi rend possible le renforcement des capacités d'accueil touristique du territoire, en les orientant dans les secteurs les plus aptes à répondre aux besoins et attentes des visiteurs extérieurs. En effet, les zones et secteurs concernés sont ceux qui bénéficient le plus des règles favorisant la mixité fonctionnelle.

La délimitation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein de la zone naturelle pour sports et loisirs

Le PLUi délimite les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein de la zone naturelle (STECAL) n°2 et 3 en vue de permettre la réalisation de nouveaux équipements sportifs ou récréatifs au sein du territoire en lien avec le cadre naturel. Le chapitre 6.7. de cette partie du présent rapport décrit plus précisément ces STECAL.

Orientation 23 - Prendre en compte la richesse et la diversité des paysages urbains

- Préserver les cônes de vue (belvédères) et les perspectives remarquables.
- Faciliter la reconstitution de la Grande Perspective Le Nôtre à Meudon.
- Assurer une intégration qualitative des projets dans les séquences urbaines (architecture, volumétrie des constructions, composition de la trame viaire, végétalisation, etc.).
- Maintenir la diversité et les spécificités des tissus urbains existants, révélatrices de l'histoire urbaine et architecturale du territoire, dont les tissus pavillonnaires aux valeurs patrimoniales et environnementales, qui participent à la pluralité et à la bonne santé de l'écosystème urbain et naturel du territoire.

Les dispositions réglementaires décrites ci-après (OAP et règlement) mettent en œuvre l'orientation cadre ci-dessus et les principes et objectifs énoncés. Les règles mises en place et les OAP définies sont justifiées par la réponse qu'elles apportent à cette orientation.

Des règles morphologiques prenant en compte la richesse et la diversité des paysages urbains

Dans son chapitre 3 intitulé « Morphologie et implantation des constructions », le règlement met en œuvre un ensemble de règles morphologiques en référence aux tissus urbains existants et adaptées aux quartiers, secteurs et sous-secteurs concernés. Le zonage du PLUi qui réglemente les destinations et les morphologies des constructions, a été établi sur la base de l'analyse croisée des morphologies urbaines et des règlements et zonages existants au sein des différents PLU communaux en vigueur au moment de l'élaboration du PLUi. Il a également été recherché une mise en cohérence du zonage pour les tissus similaires ou des quartiers constitués à cheval sur deux communes. C'est par exemple le cas pour l'ancien lotissement de Bellevue qui se développe à Meudon et à Sèvres, pour le quartier du Bel-Air à Sèvres et à Ville-d'Avray, pour les résidences de la rue de Marnes à Marnes-la-Coquette et à Ville-d'Avray, pour l'emprise du Parc des Expositions à Vanves et à Issy-les-Moulineaux et pour les tissus de centralité implantés le long de la RD 910 (Chaville et Sèvres) pour lesquels un secteur commun dédié a été créé. Ce travail a permis de définir six grandes zones urbaines (U) et une zone naturelle (N).

- Zone U1 : Centralités.
- Zone U2 : Secteurs mixtes de transition.
- Zone U3 : Dominante habitat pavillonnaire.
- Zone U4 : Résidences d'habitat collectif et ensembles tertiaires.
- Zone U5 : Zones d'activités économiques.
- Zone U6 : Équipements.
- Zone N : Zone naturelle.

Cet aspect du règlement fait l'objet d'explications spécifiques dans le chapitre 4 de cette partie du présent rapport.

Des paysages et cônes de vue valorisés et préservés

Les points de vue à préserver et à valoriser sont localisés sur la carte du PADD. La stratégie réglementaire mise en œuvre pour traduire pleinement cette orientation du PADD prend appui sur diverses règles et à différentes échelles. Le chapitre traitant de l'orientation n° 1 – « Valoriser les paysages faisant la singularité de GPSO » décrit plus précisément les mesures mises en place, notamment les points suivants :

- Le niveau de référence et les règles de hauteur.
- Les points de vue et perspectives des rives Boulonnaises aux coteaux Sévriens et Meudonnais.
- Les points de vue vers la Seine et Paris depuis les coteaux Sévriens et Meudonnais.
- Les points de vue et perspectives Meudonnaises depuis les terrasses du château.
- Les points de vue et perspectives meudonnaises et isséennes depuis les parcs des coteaux.
- Les vues inter-coteaux axiales et larges.
- Les perspectives lointaines depuis le quartier des Terrasses à Marnes-la-Coquette.

Des plans masse pour veiller à l'insertion pour des sites particuliers

En application de l'article R.151-40 du Code de l'urbanisme, dans les zones U, le règlement définit des secteurs de plan masse au sein de certaines zones urbaines. Ces secteurs particuliers sont délimités au sein du document graphique 2.1. « Plan général à l'échelle communale ». L'opportunité de réaliser des plans de masse répond à la prise en compte de situations particulières concernant un quartier, une rue, voire un terrain. Elle correspond à la nécessité d'édicter des règles différentes de celles de la zone ou du secteur afin de tenir compte d'une sensibilité paysagère particulière. Les différents secteurs de plan masse et leurs règles sont expliqués dans le chapitre 4 de cette partie du présent rapport.

Orientation 24 - Protéger les patrimoines urbains architecturaux et paysagers

- Assurer la préservation de bâtiments et d'ensembles urbains remarquables et d'intérêt.
- Assurer la préservation d'arbres remarquables ainsi que d'arbres constituant des éléments repères dans le paysage.
- Faciliter l'adaptation et l'amélioration du bâti patrimonial notamment au regard des enjeux énergétiques, du réchauffement climatique, des nouveaux modes de vie, sans dénaturer ses qualités architecturales.
- Valoriser le patrimoine identifié en assurant son intégration dans les tissus urbains.

Les dispositions réglementaires décrites ci-après (OAP et règlement) mettent en œuvre l'orientation cadre ci-dessus et les principes et objectifs énoncés. Les règles mises en place et les OAP définies sont justifiées par la réponse qu'elles apportent à cette orientation.

Le PLUi préserve le patrimoine bâti et arboré

Le chapitre 6 du règlement du PLUi est consacré au Patrimoine bâti et paysager du territoire. Un travail commun entre l'EPT, les Villes et les bureaux d'assistance à maîtrise d'ouvrage ainsi que les services de l'Etat (Architecte des Bâtiments de France) a permis d'élaborer un inventaire du patrimoine bâti en cohérence avec les analyses du diagnostic et de l'État Initial de l'Environnement portant sur l'histoire du développement urbain, la composante patrimoniale des différents tissus urbains, les éléments de grand patrimoine ainsi que le rôle et l'importance du végétal dans le cadre environnemental. Le document graphique réglementaire n° 4.3. « Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères » localise les 7 types de sites et éléments inventoriés. Près de 2 000 bâtiments, ensembles ou éléments sont inventoriés à l'échelle de GPSO ; ce qui représente environ 5% des bâtiments du territoire. S'agissant du patrimoine arboré, environ 970 arbres isolés sont inventoriés à l'échelle de GPSO contre environ 600 arbres recensés par les PLU communaux, soit une augmentation supérieure à 47% du nombre de sujets isolés protégés. Le chapitre 6.4. de cette partie du présent rapport décrit et explique les protections.

163

Orientation 25 - Construire le patrimoine de demain

- Faciliter l'expression architecturale des nouveaux aménagements et projets de construction en lien avec les enjeux environnementaux, économiques et sociaux, tout en prenant en compte le patrimoine existant.
- Renforcer l'exigence sur la qualité architecturale et urbaine des constructions de manière à conserver un cadre de vie agréable pour les citoyens.
- Penser la place de la nature et du végétal en lien avec le patrimoine urbain existant et futur, dans un objectif de valorisation du patrimoine.
- Aménager et planter le patrimoine végétal et arboré de demain en contribuant ainsi à renforcer la biodiversité

Les dispositions réglementaires décrites ci-après (OAP et règlement) mettent en œuvre l'orientation cadre ci-dessus et les principes et objectifs énoncés. Les règles mises en place et les OAP définies sont justifiées par la réponse qu'elles apportent à cette orientation.

Des règles souples pour encadrer l'aspect extérieur des constructions

Les règles d'aspect extérieur des constructions favorisent des expressions architecturales variées tout en garantissant une qualité des façades, de l'aspect des matériaux et de leur bonne tenue dans le temps. Ces aspects sont développés dans le chapitre 4 de cette partie du présent rapport.

Exiger de nouvelles plantations

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

Des OAP sectorielles qui développent le patrimoine arboré

Certaines OAP sectorielles favorisent le développement du patrimoine arboré. Il s'agit plus particulièrement, sans que cette liste soit exhaustive, de :

- OAP Ilot M2 au sein de la ZAC Seguin-Rives de Seine à Boulogne-Billancourt qui vise notamment à conserver et replanter les arbres existants et planter de nouveaux sujets, ainsi qu'à créer un jardin au sein de cet îlot aujourd'hui peu végétalisé...
- OAP Ile Seguin à Boulogne-Billancourt qui vise au travers de la végétalisation des espaces publics et surtout du futur jardin à planter de nombreux arbres avec une palette végétale locale et diversifiée
- OAP Pointe de Trivaux à Meudon qui vise à végétaliser cet écoquartier avec des essences diversifiées et adaptées en fonction de chaque espace (sente, voie, jardin...)
- OAP Centre-ville de Sèvres qui entend prendre en compte les arbres de hautes tiges existants et planter à l'opportunité dès que c'est possible au niveau de ce quartier majoritairement sur dalle
- OAP Porte Briançon qui entend végétaliser ce quartier sur dalle en préservant les arbres existants et en plantant de nouveaux sujets
- OAP centre-ville de Ville-d'Avray qui invite à végétaliser les espaces publics, en particulier la place Charles de Gaulle, notamment avec des arbres de haute tige.

Consolider les liens et limiter les ruptures au sein de GPSO et avec les territoires voisins

Orientation 26 - Améliorer les interfaces urbaines et les entrées de villes

- Assurer une continuité et une cohérence des tissus urbains entre les communes du territoire.
- Traiter qualitativement les interfaces urbaines et les entrées de ville.
- Accompagner la restructuration et la requalification des nœuds routiers de grands flux dans une logique d'apaisement du trafic.
- Mettre en valeur les quartiers de gare par des aménagements qualitatifs.

Les dispositions réglementaires décrites ci-après (OAP et règlement) mettent en œuvre l'orientation cadre ci-dessus et les principes et objectifs énoncés. Les règles mises en place et les OAP définies sont justifiées par la réponse qu'elles apportent à cette orientation.

L'OAP Berges de Seine contribue à « recoudre » le tissu urbain et à renforcer le lien entre la ville et le fleuve

Les liaisons et cheminements modes actifs programmés le long de Berges ou sur les voies départementales devront continuer d'être aménagés en cohérence et continuités avec les territoires voisins, participant ainsi à l'amélioration des interfaces en GPSO et les communes/EPCI voisins.

Cette « couture » pourra aussi s'observer au sein de GPSO, avec notamment l'amélioration du confort et de la sécurité des traversées piétonnes sur les RD1 et RD7 (entre la ville et le fleuve), mais également par des mesures en faveur de la qualité paysagère comme le maintien, voire le renforcement du caractère planté des avenues débouchant sur la Seine.

Cette OAP prévoit par ailleurs de nouveaux franchissements de la Seine dédiés aux modes actifs permettant une meilleure desserte entre la rive droite et la rive gauche de la Seine, partant du constat que les franchissements à l'échelle du territoire, bien qu'améliorés avec l'aménagement de l'île Seguin, sont peu nombreux et essentiellement routiers comparativement à la ville de Paris.

Enfin, les têtes des ponts de Sèvres et d'Issy-les-Moulineaux sont considérées comme des entrées de ville. Il s'agit d'en faire des marqueurs en matière d'identité et d'image du territoire. À ce titre, elles doivent bénéficier d'un traitement architectural, urbain et paysager de grande qualité, tout en respectant l'environnement paysager (urbain et naturel).

L'OAP du Parc des Expositions à l'interface avec Paris

L'OAP sectorielle du parc des expositions de Versailles traite l'interface entre le parc des expositions et les tissus constitués de Vanves et Issy-les-Moulineaux. Par le confortement de la lisière paysagère en limite du parc, la création d'un jardin public, la reconfiguration des entrées de véhicules sur le site et le traitement des espaces publics, les orientations visent à faciliter les mobilités actives dans ce secteur, rendre celui-ci plus accueillant et renforcer la présence végétale.

Des OAP de quartiers de gare et d'entrée de ville pour des aménagements qualitatifs

Plusieurs OAP sectorielles portent directement sur des quartiers de gare ou d'autres secteurs en entrée de ville et comportent des orientations en faveur d'un traitement qualitatif des espaces publics. Ces quartiers jouent un rôle prépondérant dans la représentation du territoire et sont à ce titre stratégiques. Il s'agit plus particulièrement des OAP suivantes :

- Clos Montholon à Vanves qui fixe pour objectif de marquer l'entrée de ville et valoriser les abords immédiats de la future gare de la ligne 15 du grand Paris Express.
- Centre de Boulogne-Billancourt qui vise notamment à requalifier l'espace public au niveau de la place Marcel Sembat (station ligne 9).
- L'OAP de la Cristallerie de Sèvres, de la ZAC Léon Blum et du secteur Hydroseine à Issy-les-Moulineaux, intègrent selon les cas, des objectifs de renouvellement du bâti et de développement de typologies bâties de transition entre les tissus plus ou moins denses, de réaménagement des grands axes routiers en faveur des piétons et des autres modes actifs et/ou de requalification des espaces publics afin d'en faire des lieux plus fédérateurs.

Des emplacements réservés sont délimités pour favoriser l'accès aux gares et franchir les coupures urbaines physiques

Le règlement du PLUi délimite des emplacements réservés nécessaires à l'amélioration des interfaces avec les gares et au franchissement de la Seine, en référence au Code de l'urbanisme dont notamment ses articles L.151-41 et R.151-48.

C'est particulièrement le cas des emplacements réservés (ER) ou servitudes de localisation (SL) suivants :

- ER n°24 à Boulogne-Billancourt (franchissement de la Seine depuis le Pont de Sèvres jusqu'à l'île Seguin).
- SL n°3 et 4 à Chaville pour un meilleur accès aux quais de la gare rive-droite.
- Le chapitre 6.2. de cette partie du présent rapport est dédié à cet outil.

Orientation 27 - Atténuer les impacts des coupures urbaines

- Améliorer l'intégration des axes routiers majeurs dans leur environnement urbain et naturel, et leur franchissement.
- Traiter les abords des axes routiers structurants et les abords des emprises ferroviaires, afin de limiter leur impact notamment au regard des milieux et des paysages traversés.
- Déployer de nouveaux franchissements de la Seine permettant la pratique des mobilités actives et la contemplation du fleuve.

Les dispositions réglementaires décrites ci-après (OAP et règlement) mettent en œuvre l'orientation cadre ci-dessus et les principes et objectifs énoncés. Les règles mises en place et les OAP définies sont justifiées par la réponse qu'elles apportent à cette orientation.

Deux nouveaux franchissements piétons sur la Seine

L'OAP Berges de Seine inscrit un principe de nouveaux franchissements pour les modes actifs entre la rive droite à Boulogne-Billancourt et l'Île de Monsieur à Sèvres. Cette disposition contribue ainsi à atténuer la coupure urbaine que représente la Seine :

- Sur le plan fonctionnel : 2 nouvelles possibilités pour traverser la Seine seront offertes aux usagers modes actifs, entre le pont de Sèvres et le pont de Saint-Cloud qui sont aujourd'hui distants d'environ 1,5 km.
- L'OAP précise que ces nouveaux franchissements doivent être réservés aux modes actifs, ce qui permet d'offrir aux piétons ou cyclistes la possibilité d'évoluer dans un environnement apaisé, rendant plus confortable, donc plus attractive la traversée de la Seine.

Des espaces verts à protéger long de certains axes ferroviaires

Le chapitre 4 du règlement délimite des espaces écologiques et/ou paysagers protégés dont des espaces végétalisés le long de certains axes ferroviaires et routiers. C'est particulièrement le cas à :

- Meudon de part et d'autre des voies du RER C, du transilien N et du Tram 2.
- Chaville de part et d'autre des voies du RER C, et des transiliens N et R.
- Sèvres de part et d'autre des voies des transiliens N et R.
- A Issy-les-Moulineaux le long du RER C et du Tram 2.
- Marnes-la-Coquette le long de l'autoroute A13.
- A Vanves le long du transilien N.

La préservation de ces espaces végétalisés en bordure des axes permet de garantir un traitement paysager contribuant à réduire l'impact de ces infrastructures.

Une OAP Continuités écologiques pour réduire les impacts de coupures sur la biodiversité

L'OAP « Continuités écologiques » comprend une série d'orientations relatives au traitement des points de fragmentation des continuités écologiques liés aux axes routiers et ferrés. L'orientation 2.3.1 de cette OAP thématique précise qu'à l'occasion de travaux lourds d'aménagement réalisés au droit d'un élément générant une fragmentation des milieux naturels, il convient de :

- Réaliser des aménagements permettant de rétablir la continuité écologique. Ces aménagements peuvent notamment prendre la forme de passages à faune (écoduc, passage enterré) et devront être adaptés aux types d'espèces susceptibles de l'emprunter (grande faune, petite faune etc.).
- Réaliser des aménagements sur les abords des infrastructures pour orienter la faune vers les passages à faune (principe d'entonnoir). Les matériaux utilisés seront étudiés pour favoriser l'intégration paysagère des aménagements et l'utilisation du passage à faune par les espèces ciblées.
- Restaurer ou renforcer la végétalisation linéaire des abords d'infrastructures, intégrant des plantations multi-strates.

Ces mesures sont de nature à atténuer les impacts des coupures urbaines.

Limiter les impacts du Boulevard Périphérique

La circulation sur le Boulevard Périphérique parisien constitue une nuisance sonore que le PLUi de GPSO prend en compte, pour en limiter les impacts.

Il s'agit en particulier de limiter l'exposition des personnes, en interdisant la création de logements à proximité directe du Boulevard Périphérique, considérant qu'il s'agit de la sous-destination la plus impactée par ce type de nuisance. Cette bande est délimitée sur le document graphique n° 2.2. « Plans des prescriptions et périmètres particuliers », car elle ne couvre pas tout le territoire de GPSO situé le long du périphérique. Par ailleurs, une zone de hauteur spécifique permet, pour les destinations non-interdites de bénéficier d'une hauteur supplémentaire par rapport au reste de la zone. Ce dispositif permet de faire obstacle à une partie des émissions sonores de cette infrastructure.

Des secteurs d'OAP pour réduire les coupures urbaines

Les OAP sectorielles délimitent spatialement les portions d'axes routiers à réaménager en vue d'une meilleure intégration au tissu environnant, d'un apaisement des flux routiers et d'une plus grande place allouée aux circulations douces. Sont ainsi ciblés par ces mesures, la rue du point du Jour, la rue Molière, la rue d'Issy et la Place Bir-Hakem, dans l'OAP du centre-ville de Boulogne-Billancourt, ou la RD910, la Grande rue et l'Avenue de l'Europe dans celle du centre-ville de Sèvres.

Des emplacements réservés sont délimités pour favoriser l'accès aux gares et franchir les coupures urbaines physiques

Le règlement du PLUi délimite des servitudes de localisation nécessaires à l'amélioration des interfaces avec les gares et au franchissement de la Seine, en référence au Code de l'urbanisme dont notamment ses articles L.151-41 et R.151-48. C'est particulièrement le cas des servitudes de localisation n° 3 et 4 à Chaville pour un meilleur accès aux quais de la gare Chaville Rive-Droite.

Le chapitre 6.2. de cette partie du présent rapport est dédié à cet outil.

3.4. Axe 4 - Un territoire créatif et innovant

Affirmer le dynamisme économique du territoire

Orientation 28 - Faciliter le développement et la synergie des filières économiques stratégiques

- Continuer à attirer des entreprises du numérique en cherchant à renforcer leurs mises en relation avec des centres de formation et avec l'écosystème d'entreprises déjà présent, afin de faciliter les synergies et l'expression de la créativité.
- Soutenir le développement des pôles médias et audiovisuels présents sur le territoire notamment à Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux.
- Consolider la filière santé en accompagnant la restructuration des hôpitaux implantés sur le territoire et en améliorant leur accessibilité par différents modes de déplacement.
- Maintenir une attractivité auprès des entreprises tertiaires et des sièges sociaux par une offre de bureaux au plus près des aménités territoriales : transports, commerces, services, établissements d'enseignement, ainsi que des espaces verts et de nature en faveur de la qualité de vie des salariés
- Attirer et accompagner le développement d'activités liées à la transition écologique, énergétique et environnementale.

Les dispositions réglementaires décrites ci-après (OAP et règlement) mettent en œuvre l'orientation cadre ci-dessus et les principes et objectifs énoncés. Les règles mises en place et les OAP définies sont justifiées par la réponse qu'elles apportent à cette orientation.

Notons, d'une façon générale, que le dispositif réglementaire répondant aux singularités et spécificités du territoire et des Villes contribue à maintenir et renforcer un cadre attractif pour les entreprises.

Des secteurs de centralités favorables au développement économique

Le PLU accompagne l'attractivité du territoire auprès des entreprises tertiaires et des sièges sociaux en favorisant l'animation des secteurs de centralité.

La zone U1 n'interdit qu'une seule sous-destination sur 23 (Cuisine dédiée à la vente en ligne). Cette réglementation s'avère ainsi extrêmement favorable à l'implantation d'activités économiques, dans la mesure où elle ne leur oppose aucune conditionnalité à l'exception de Boulogne-Billancourt où l'implantation de bureaux est encadrée donc pas interdite (Cf. ci-avant).

Par ailleurs, la zone U1 impose aussi que les projets de construction à destination de logements consacrent au moins 5% de leur surface de plancher à une autre destination que celle d'habitation, pour les opérations de plus de 80 logements ou 5 000 m² de SDP. Par cette disposition, le PLU permet de garantir une certaine animation dans les secteurs de centralité et évite que leur vocation résidentielle prenne potentiellement trop d'importance (cette disposition garantit une forme de mixité).

L'animation des secteurs de centralités s'accompagne également de secteurs de calme ou de loisirs, qui s'incarnent notamment à travers les zones de parcs (secteurs U6-B ou Np), qui maillent le territoire de façon régulière, y compris dans les secteurs les plus denses. Cette disposition permet de garantir un cadre de vie et un cadre de travail de qualité pour les actifs du territoire, donc à maintenir, voire renforcer son attractivité. Les parcs et jardins constituent en effet des aménités urbaines particulièrement recherchées, en particulier dans les secteurs les plus denses comme c'est le cas de la zone U1.

Un PLUi en faveur du développement des activités économiques

Le PLUi s'inscrit dans une logique générale de liberté d'entreprendre sur le plan économique. Les activités économiques sont en effet autorisées dans la majeure partie des zones urbaines.

Toutes les activités économiques ne sont toutefois pas autorisées ou encadrées de la même manière en fonction de la vocation de la zone considérée :

Les zones U1 et U2 offrent de larges possibilités de développement pour les activités économiques, considérant le caractère mixte très marqué dans les secteurs concernés.

Les sous-destinations de la destination commerces et activités de service sont toutes autorisées, sans condition.

169

Au sein de ces zones, il a été fait le choix d'autoriser également les sous-destinations d'industrie et d'entrepôt, mais de les soumettre à des conditions permettant de garantir le maintien de la qualité du cadre de vie : être compatible avec le voisinage immédiat pour l'industrie et bénéficier d'une insertion paysagère et/ou urbaine pour les entrepôts.

Les bureaux sont également autorisés de façon très large. Cette sous-destination fait toutefois l'objet d'un encadrement spécifique sur la commune de Boulogne-Billancourt. Cette commune limitrophe de Paris étant particulièrement attractive pour le secteur tertiaire, il s'agit de garantir un équilibre entre la construction de bureaux et celle de logements. Dans cette optique, la part de bureaux ne doit pas dépasser 20 % des constructions (hors grands axes à Boulogne-Billancourt, où le plafond est relevé à 80%).

Les zones U3 et U4 présentent un encadrement des activités économiques relativement similaires entre elles. Malgré la vocation résidentielle plus marquée de ces zones, les activités économiques y sont largement autorisées, afin de favoriser l'émergence ou le renforcement d'une forme de mixité fonctionnelle de proximité lorsque cela est possible.

Ainsi, l'artisanat, le commerce, la restauration et les services sont autorisés sans restriction (à l'exception des secteurs U3-B et U3-C), afin de ne pas contraindre par exemple les porteurs de projet qui verraient dans ces quartiers un marché potentiel (où ce type d'activités peut d'ailleurs déjà être implanté ponctuellement).

Les bureaux sont autorisés en U3 dans une limite de 100 m² de surface de plancher, afin de permettre la réalisation de projet tout en limitant leur impact sur le fonctionnement et la vocation résidentielle dominante des quartiers concernés. En U4, ils sont autorisés selon les mêmes conditions et raisons qu'en U1 et U2.

Les entrepôts sont quant à eux interdits en zone U3, afin de limiter les nuisances potentielles (voir supra).

Le commerce de gros, bien que dans l'absolu peu compatible avec le mode de fonctionnement et le tissu urbain des quartiers situés en zones U3 et U4, n'est toutefois pas interdit. Il est autorisé sous condition de compatibilité avec le voisinage (en secteur U3-B et U3-C, cela se double d'une limite de surface fixée à 200 m² permettant de limiter les nuisances potentielles et de circonscrire cette sous-destination à des réponses à des besoins de proximité).

170 Considérant les spécificités des activités industrielles, celles-ci sont totalement interdites en zone U3 et autorisées en U4, selon les mêmes conditions qu'en U1/U2.

La zone U5 autorise également largement les activités économiques, en cohérence avec la vocation de la zone.

La zone U6, dédiée aux équipements d'intérêt collectif, encadre plus spécifiquement les activités économiques.

L'ensemble des zones et secteurs qui autorise les activités économiques (avec ou sans condition), autorise également les établissements d'enseignement, permettant ainsi la proximité entre emplois et formation et la création potentielle de synergie entre ces 2 secteurs.

Des OAP sectorielles favorables aux activités économiques

Différentes OAP sectorielles concourent à cette orientation en fléchant, le cas échéant des espaces ou secteurs privilégiés pour le développement économique. Il s'agit plus particulièrement de :

- OAP Cristallerie à Sèvres qui vise notamment à affirmer la vocation de mixité fonctionnelle du quartier, en accueillant notamment des activités économiques tertiaires.
- L'OAP du quartier des Bruyères à Sèvres qui fixe notamment comme enjeu de répondre aux besoins des salariés et des habitants actuels ou à venir : réorganisation de l'offre commerciale, services, équipements (santé, petite enfance, culture), programmes économiques, etc.
- L'OAP de Meudon-sur-Seine qui entend favoriser l'animation du quartier par le développement d'activités économiques et commerciales.

Orientation 29 - Répondre au parcours résidentiel des entreprises

- Permettre le développement de locaux adaptables, reconvertibles et modulables sur l'ensemble du territoire pour accompagner le parcours de vie des entreprises et s'adapter aux principales évolutions dans un objectif de sobriété.
- Mettre en place une offre « techtière » intégrant un immobilier d'entreprises qui combine des surfaces destinées à la Recherche & Développement, à la production et aux bureaux.
- Proposer un parc d'immobilier d'entreprises diversifié en typologie et surfaces.
- Offrir des capacités de développement aux start-up en accompagnant les synergies avec les entreprises déjà implantées sur le territoire, et en cherchant à les accueillir sur des sites dédiés, favorables à leur développement futur, et permettant ainsi leur maintien sur le territoire.
- Faciliter la requalification du parc de bureaux anciens en privilégiant les sites bénéficiant d'une bonne desserte en transports en commun et en mobilités actives, et la présence de services de proximité (commerces, lieux d'animation, etc.).

Les dispositions réglementaires décrites ci-après (OAP et règlement) mettent en œuvre l'orientation cadre ci-dessus et les principes et objectifs énoncés. Les règles mises en place et les OAP définies sont justifiées par la réponse qu'elles apportent à cette orientation.

Une très grande mixité fonctionnelle

Le règlement du PLUi permet d'envisager une très grande mixité fonctionnelle sur l'ensemble du territoire, mais de façon différenciée selon les zones (cf. Supra).

L'article 1 du chapitre 2 du règlement, qui précise les affectations des sols, destinations des constructions et natures d'activités interdites, autorisées ou autorisées sous conditions est édicté à l'échelle des zones ou secteurs, mais ces règles sont également applicables à l'échelle des bâtiments ou des opérations (si logements et bureaux sont autorisés dans une zone, alors un immeuble pourra comporter ces 2 sous-destinations). Il s'agit de permettre la mixité fonctionnelle à toutes les échelles : du territoire au bâti, en passant par le quartier.

171

Il s'agit également d'affirmer que la notion de mixité doit autant se penser horizontalement que verticalement, permettant de favoriser une forme de mixité d'(hyper)proximité, propice à la qualité du cadre de vie.

Enfin, en abordant la question de la mixité sous cet angle multiscalair, le règlement rend possible la reconversion de locaux, que ceux-ci constituent l'entièreté d'un bâtiment ou seulement une partie (rez-de-chaussée par exemple). Il apporte aussi une réponse à la nécessaire résilience de la ville, en permettant aux locaux/bâtiments de changer de vocation au gré des besoins économiques et sociaux, qui sont par nature mouvants.

Une zone U5 dédiée aux activités économiques

Le zonage comporte une zone U5 dédiée aux activités économiques. Elle est composée de 4 secteurs spécifiques correspondant à des zones d'activités existantes :

- **U5-A** : ZA des Postillons et site du CETIM à Sèvres.
- **U5-B** : Parc des Expositions de la Porte de Versailles à Issy-les-Moulineaux et Vanves.
- **U5-C** : ZA de Meudon-la-Forêt à Meudon et site de l'entreprise Bio-Rad à Marnes-la-Coquette.
- **U5-D** : Zones portuaires à Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux et Sèvres.

Les règles d'implantation et de gabarit y sont différenciées, pour prendre en compte la vocation de la zone, ainsi que la morphologie et l'implantation du bâti existant ou à venir (projets en cours). Dans l'ensemble, ces règles sont toutefois relativement favorables en termes de droit à construire, de manière à faciliter l'émergence de projets économiques, sans pour autant négliger les principes de nature en ville et de préservation des trames verte et bleue.

Le secteur U5-D, dédié aux activités portuaires, dispose d'un règlement particulier, à la fois plus souple concernant les possibilités d'implantation et plus strict concernant les destinations autorisées pour garantir le bon fonctionnement des activités portuaires : les hôtels, cinémas, salles d'art... sont par exemple interdits.

Orientation 30 - Assurer le développement de la Zone d'Activité Economique de Meudon-la-Forêt en faveur de son attractivité

- Tendre vers une diversification des activités et permettre une mixité des fonctions tout en veillant à exclure celle à vocation de logement.
- Assurer une desserte facilitée de la ZAE par les transports en commun, les mobilités actives et les véhicules motorisés.
- Améliorer les conditions de stationnement en prenant en compte les différents modes de déplacement.
- Renforcer la qualité environnementale et paysagère dans les aménagements de la ZAE

Les dispositions réglementaires décrites ci-après (OAP et règlement) mettent en œuvre l'orientation cadre ci-dessus et les principes et objectifs énoncés. Les règles mises en place et les OAP définies sont justifiées par la réponse qu'elles apportent à cette orientation.

La ZAE de Meudon la Forêt bénéficie d'un secteur spécifique U5-C, qu'elle partage avec le site d'activités de Marnes-la-Coquette. Les spécificités de la ZAE sont toutefois prises en compte, avec des règles d'implantation et de gabarits différenciées.

La ZAE de Meudon la Forêt bénéficie également d'un secteur spécifique concernant les règles de stationnement (secteur S4), avec des exigences de stationnement automobile plus importantes pour accompagner les sous-destinations d'artisanat et commerce de détail, restauration et activités de services avec accueil d'une clientèle.

Orientation 31 - Assurer la stabilité et la diversité de l'offre commerciale et artisanale sur l'ensemble du territoire

- Préserver la présence de commerces de proximité et leur diversité.
- Offrir les conditions favorables à l'implantation de commerces.
- Lutter contre l'implantation des dark kitchen et dark stores pour préserver la commercialité des lieux et limiter les nuisances.
- Favoriser le développement d'activités d'artisanat d'art et d'excellence ainsi que des métiers de la transition écologique et environnementale.
- Permettre l'accueil des entreprises artisanales compatibles avec la proximité de l'habitat.

Les dispositions réglementaires décrites ci-après (OAP et règlement) mettent en œuvre l'orientation cadre ci-dessus et les principes et objectifs énoncés. Les règles mises en place et les OAP définies sont justifiées par la réponse qu'elles apportent à cette orientation.

Des activités commerciales largement autorisée

L'artisanat et commerce de détail ainsi que la restauration et les activités de services avec accueil de clientèle sont autorisés dans les zones de centralité, résidentielles ou mixtes (U1 à U4).

Ces destinations sont autorisées sans restriction dans les zones U1, U2, U4 et dans la zone U3 (hors secteurs U3-B et U3-C). Cette absence de restriction vise à conforter, voire renforcer la présence de commerce (au sens large) dans les secteurs où ils sont historiquement présents (U1 et U2 notamment) ; et à permettre le développement d'une nouvelle offre là où les commerces sont moins présents (U3 et U4) en lien avec l'objectif général de mixité fonctionnelle générale à l'échelle de GPSO. Il s'agit de permettre l'augmentation du nombre de commerces et leur diversification.

Les secteurs U3-B et U3-C autorisent également l'artisanat et commerce de détail ainsi que la restauration et les activités de services avec accueil de clientèle, mais sous certaines conditions : de taille (<200 m²) et de compatibilité avec le voisinage pour les activités artisanales et commerciales. Il s'agit ici de concilier l'objectif de mixité fonctionnelle et de prendre en compte la vocation résidentielle très marquée des quartiers situés en secteur U3-B et U3-C. Si le règlement permet l'implantation de commerces (au sens large), il l'encadre, de manière à favoriser les petits commerces, répondant davantage à une logique d'hyper-proximité.

Un objectif de mixité fonctionnelle renforcé en centralités

Le PLUi poursuit également un objectif de mixité fonctionnelle renforcée dans les zones de centralité (U1). Ce traitement spécifique se justifie, car c'est cette zone qui concentre le plus d'enjeux sur le sujet.

En plus de permettre la mixité fonctionnelle à l'échelle de la zone, le règlement impose ce principe à l'échelle de l'opération : les projets de construction à destination de logements doivent consacrer au moins 5% de leur surface de plancher à une autre destination que celle d'habitation, pour les opérations de plus de 80 logements ou 5 000 m² de SDP.

Le règlement n'impose pas de destination et ne précise pas où doivent se situer les 5% à l'échelle de l'opération, mais offre des conditions favorables à la création de rez-de-chaussée actifs, propices à l'installation de commerces, activités artisanales, services...

Des activités artisanales autorisées

Les activités artisanales sont encadrées, mais assez largement autorisées sur le territoire intercommunal.

Au sens du Code de l'Urbanisme, les activités artisanales traditionnelles sont considérées au titre de la sous-destination industrie (maçon, menuisier...). Cette sous-destination est logiquement autorisée dans les zones d'activités (U5, à l'exception du secteur U5-B correspondant au Parc des Expositions de la porte de Versailles), mais également au sein du tissu urbain mixte (U1, U2 et U4). Au sein de ces dernières, cette autorisation se double d'une condition de compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché, afin de limiter les nuisances auprès de la population (sonores, olfactives, circulation...).

Dans la zone U3, la sous-destination industrie est en revanche interdite, car jugée difficilement compatible avec le caractère résidentiel très marqué de ces secteurs. De plus, à l'inverse des destinations artisanat et commerce de détail, restauration et activités de services avec accueil de clientèle, l'industrie s'inscrit moins dans une logique de réponse à un besoin de proximité et d'animation urbaine du quotidien.

La sous-destination d'industrie est également autorisée sur une grande partie de la zone U6, à l'exception des secteurs U6-B, U6-C, U6-D-1, U6-D-2 et U6-D-4.

Une hauteur minimale pour les rez-de-chaussée commerciaux

Le règlement du PLUi exige une hauteur minimale pour les rez-de-chaussée commerciaux afin d'offrir les conditions favorables à l'implantation de commerces. A cet effet le règlement des zones de grande mixité U1 et U2 et des zones assez mixtes U4 impose pour les constructions dont le rez-de-chaussée est à destination de commerce et activités de service, une hauteur de rez-de-chaussée de plancher à plancher d'au minimum 3,50 mètres. Cette hauteur de 3,50 mètres est une condition de viabilité et de pérennité des activités commerciales au sens large permettant notamment d'intégrer des espaces techniques en faux-plafonds pour accueillir des gaines de ventilation, canalisations et câbles électriques. La possibilité de réalisation de faux plafond permet également de développer différentes ambiances, d'optimiser l'éclairage et d'assurer une meilleure isolation thermique et phonique vis-à-vis des étages supérieurs.

Des ICPE encadrées

Le règlement du PLUi encadre les possibilités d'implantation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), afin de garantir la compatibilité entre les activités génératrices de nuisances et les différents tissus urbains. Ainsi, il soumet leur implantation à une compatibilité avec le voisinage immédiat ou rapproché. Pour les ICPE soumises à autorisation, à l'exception du sous-secteur U5-C, seules celles liées aux énergies renouvelables et/ou de récupération et ou aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou aux installations qui leur sont nécessaires (cela correspond notamment au réseau de transport du Grand Paris Express) sont autorisées. En U5-D, une condition de lien avec les activités portuaires s'ajoute. (voir supra).

174

Encadrement des « dark store » et cuisines dédiées à la vente en ligne

Les activités dites de « dark store » ou « dark kitchen » sont prises en compte de manière à limiter leurs nuisances vis-à-vis du voisinage et de l'animation urbaine.

Dark store : au sens du Code de l'urbanisme, les « dark store » sont assimilés à la sous-destination « entrepôt ».

La sous-destination « entrepôt » est interdite dans les secteurs les plus résidentiels (zone U3) ainsi que dans les zones à vocation dominante d'équipement d'intérêt collectif et services publics (zone U6). Cette interdiction permet d'éviter l'émergence de perturbations pour le fonctionnement quotidien des quartiers à dominante résidentielle pavillonnaire (risque d'augmentation du trafic de livraison et donc des nuisances générées incompatibles avec un tissu résidentiel pavillonnaire). Les nuisances sont aussi évitées au sein des secteurs à vocation d'équipement public qui génèrent déjà des flux d'usagers importants.

Dans les zones de centralités (zone U1), intermédiaires (zone U2) au sein desquelles une mixité fonctionnelle est souhaitée et dans les grands quartiers résidentiels et mixtes (U4) au sein desquels une certaine mixité fonctionnelle est possible et encadrée, la sous-destination « entrepôt » est autorisée à condition de prévoir une insertion paysagère et/ou urbaine. Il s'agit notamment de veiller à ce que les façades de ces établissements soient en accord avec l'environnement commercial. Il s'agit également de ne pas restreindre la possibilité d'installation d'entrepôts liés par exemple à la logistique urbaine. Le retrait de marchandises commandées par voie télématique reste autorisé sans restriction, via la sous-destination « artisanat et commerce de détail » qui correspond notamment aux « locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique ».

La sous-destination « entrepôt » est autorisée sans restriction uniquement dans la zone U5. C'est donc au sein de cette zone que les activités de type « dark store » ont le plus vocation à s'installer, sans préjudices pour l'animation urbaine.

Dark Kitchen : au sens du Code de l'urbanisme, les « dark kitchen » sont assimilées à la sous destination « cuisine dédiée à la vente en ligne ».

Cette sous-destination n'est pas autorisée sur le territoire, à l'exception de deux secteurs de la zone U5 (U5-A et U5-C), considérant les effets négatifs que le développement de ce type d'activité induit sur l'animation urbaine au

quotidien là où elles se sont déjà implantées : façades non animées, livraisons incessantes, émanations diverses, occupation de l'espace public par les livreurs en attente des repas à livrer, etc. Cette limitation spatiale permet d'autoriser ces activités au sein de zones dédiées aux activités économiques. Les centralités et les quartiers plus résidentiels ou d'équipements sont ainsi épargnés des nuisances potentielles.

Des linéaires de préservation et développement du commerce

Le règlement identifie 2 types de linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale, au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme (voir supra). Le chapitre 6.3. de cette partie du présent rapport est dédié à cet outil.

Cette disposition apparaît favorable au maintien de commerces existants ou à l'implantation de nouveaux commerces, dans la mesure où :

- Elle s'applique dans les secteurs de centralités existants ou à créer, c'est-à-dire là où l'accessibilité et/ou les flux de clients sont les plus importants.
- Elle participe au maintien, voire au renforcement de pôles commerciaux, complémentaires et davantage visibles que des locaux isolés puisque les linéaires concernent généralement plusieurs bâtiments contigus ou proches les uns des autres (le PLUi identifie cependant aussi des locaux isolés, dans une logique de maintien d'une offre commerciale d'hyper-proximité).

Une zone U5 pouvant accueillir les activités artisanales incompatibles avec un tissu résidentiel ou mixte

La zone U5 a vocation à accueillir préférentiellement les activités dites « artisanales » (sous destination « industrie » au sens du Code de l'urbanisme) : l'industrie et les entrepôts y sont notamment autorisés sans restriction, contrairement aux autres zones (à l'exception du secteur U5-B qui interdit l'industrie en lien avec la phase 3 du programme de modernisation du parc des expositions de la Porte de Versailles).

Outre les (sous)-destinations autorisées, cette zone bénéficie également de règles adaptées au développement des activités artisanales/industrielles : possibilité d'implantation en limites séparatives pour permettre une meilleure valorisation des parcelles, hauteur maximum fixée à 8 mètres pour permettre le fonctionnement d'installations/machines spécifiques tout en limitant les nuisances potentielles pour le voisinage...

175

Des OAP sectorielles favorables aux activités artisanales

Certaines OAP sectorielles comprennent des orientations favorables aux activités artisanales. Il s'agit plus spécifiquement de :

- OAP de l'ilot M2 au sein ZAC Seguin-Rives de Seine à Boulogne-Billancourt dont les orientations programmatiques du site intègrent l'accueil d'un pôle d'activités artisanales en rez-de-chaussée, assurant la mixité fonctionnelle du site.
- OAP pointe de Trivaux/ Joli Mai à Meudon qui vise notamment à valoriser les rez-de-chaussée actifs pour des activités commerciales, artisanales ou de services.

Délimitation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein de la zone naturelle

Le PLUi délimite les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein de la zone naturelle (STECAL) n°4 en vue de permettre la réalisation d'extension(s) du Pavillon de la Tourelle à Vanves, activité de restauration située au sein du secteur Np du parc Frédéric Pic. Le chapitre 6.7. de cette partie du présent rapport décrit plus précisément ces STECAL.

Soutenir les initiatives économiques et sociales et favoriser l'émergence de talents

Orientation 32 - Encourager les relations sociales et les initiatives citoyennes

- Encourager l'implantation d'activités et les initiatives liées à l'économie sociale et solidaire dont celles transitoires.
- Accompagner le développement d'une offre de locaux propices au développement de l'économie sociale et solidaire.
- Accompagner l'implantation d'activités de l'économie circulaire (recycleries et ressourceries, ateliers de réparation...).

Les dispositions réglementaires décrites ci-après (OAP et règlement) mettent en œuvre l'orientation cadre ci-dessus et les principes et objectifs énoncés. Les règles mises en place et les OAP définies sont justifiées par la réponse qu'elles apportent à cette orientation.

D'une façon générale, le dispositif réglementaire répondant aux singularités et spécificités du territoire et des Villes et au parcours résidentiel des entreprises contribuent à créer des locaux diversifiés donc susceptibles d'accueillir des activités de l'économie sociale et solidaire (associations, fondations mutuelles, etc).

Le PLUi favorise le maintien, voire le renforcement des locaux nécessaires au développement des activités de l'économie sociale et solidaire

Des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale sont identifiés. Ils garantissent la présence de rez-de-chaussée dits « actifs » dans certains secteurs du territoire. Le chapitre 6.3. de cette partie du présent rapport est dédié à cet outil.

176

Le règlement du PLUi ne fixe pas de définition pour identifier les activités relevant de l'économie sociale et solidaire. Toutefois, celles-ci relevant le plus généralement de la destination « commerces et activités de service », elles peuvent s'installer sur les linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale. Le chapitre 5 de cette partie du présent rapport explique les règles afférentes aux destinations.

Pour les activités de l'économie sociale et solidaire s'apparentant à la sous-destination de « bureau », il n'est pas nécessaire de prévoir des dispositions particulières, dans la mesure où cette sous-destination se développe de façon spontanée et est autorisée largement sur le territoire (avec encadrement sur les communes de Boulogne-Billancourt et d'Issy-les-Moulineaux).

Par ailleurs, la règle de mixité fonctionnelle – imposant qu'en zone U1 les projets de construction à destination de logements consacrent au moins 5% de leur surface de plancher à une autre destination que celle d'habitation, pour les opérations de plus de 80 logements ou 5 000 m² de SDP – participe également à offrir des locaux permettant l'accueil d'activités de l'économie sociale et solidaire.

Instauration de 3 périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global

L'instauration de trois périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) à Meudon et Sèvres constitue une démarche permettant d'envisager, dans l'attente du projet global, des formes d'urbanisme transitoire et des usages en lien avec des projets temporaires. Le chapitre 6.6. de cette partie du présent rapport est dédié à cet outil.

La zone U5 comme support à l'économie sociale et solidaire

La zone U5 a vocation à accueillir préférentiellement les activités dites « artisanales » (sous destination « industrie » au sens du Code de l'urbanisme) : l'industrie et les entrepôts y sont notamment autorisés sans restriction, contrairement aux autres zones (à l'exception du secteur U5-B qui interdit l'industrie en lien avec la phase 3 du programme de modernisation du Parc des Expositions de la Porte de Versailles).

Outre les (sous-)destinations autorisées, ce secteur bénéficie également de règles adaptées au développement des activités artisanales/industrielles : possibilité d'implantation en limites séparatives pour permettre une meilleure valorisation des parcelles, hauteur maximum fixée à 8 mètres pour permettre le fonctionnement d'installation/machines spécifiques tout en limitant les nuisances potentielles pour le voisinage...

Orientation 33 - Favoriser un écosystème entre le milieu universitaire, celui de la formation et le monde économique

- Profiter du positionnement stratégique entre Saclay, la Défense et Paris pour attirer les formations d'enseignement supérieur en lien avec les activités stratégiques que le territoire souhaite porter (numérique, média et audiovisuel, santé, métiers de l'innovation et de la transition, etc.).
- Réunir les conditions permettant d'attirer de grandes écoles sur GPSO en :
 - Proposant des aménités adaptées aux étudiants en matière de culture, de loisirs, de sport, de commerce et de service, etc.
 - Facilitant leur accès au logement sur le territoire.
 - Connectant les établissements d'enseignement aux principaux réseaux de transports en commun.
- Consolider les pôles d'enseignement et de formation existants en assurant les conditions de leur maintien et de leur développement.
- Encourager la constitution d'un pôle d'excellence et de recherche sur l'économie circulaire pour répondre aux enjeux des transitions écologique, énergétique et économique.

Les dispositions réglementaires décrites ci-après (OAP et règlement) mettent en œuvre l'orientation cadre ci-dessus et les principes et objectifs énoncés. Les règles mises en place et les OAP définies sont justifiées par la réponse qu'elles apportent à cette orientation.

D'une façon générale, le dispositif réglementaire répondant aux singularités et spécificité du territoire et des Villes contribue à maintenir et renforcer un cadre attractif pour un écosystème université/formation/entreprises.

Un PLUi en faveur des établissements d'enseignement

Le PLUi favoriser le maintien et le développement des établissements d'enseignement supérieur et de formation sur le territoire.

177

La sous-destination Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale est autorisée sans restriction dans l'ensemble des zones de centralités, mixte ou résidentielle, ainsi que dans une grande partie de la zone dédiée aux équipements (U6-A, U6-D-1 et U6-D-3). Cela permet :

- Aux établissements existants de pouvoir évoluer en répondant à leur besoin sur site.
- Aux établissements désireux de s'installer sur un nouveau site de pouvoir le faire sans restriction majeure (par construction ou changement de destination).

Par ailleurs les règles morphologiques prévoient un certain nombre de souplesses ou règles alternatives, en cas d'équipements d'intérêt collectif et services publics, facilitant notamment l'évolution des établissements existants.

Des centralités attractives pour les étudiants et les actifs

Le règlement du PLU poursuit un objectif d'animation et donc d'attractivité des centralités. Ainsi, la zone U1 et la zone U2 n'interdit qu'une seule sous-destination sur 23 (cuisine dédiée à la vente en ligne). Seulement 6 y sont autorisées sous condition, notamment pour assurer leur insertion dans le tissu urbain et leur compatibilité avec le voisinage. Les autres destinations sont autorisées sans restriction, permettant une très grande mixité fonctionnelle à l'échelle des secteurs de centralité.

Ce principe est également repris en zones U3 et U4, avec toutefois davantage de restriction/encadrement des sous-destinations, en lien avec la vocation souvent plus résidentielle de ces secteurs ou pour garantir le statut spécifique des secteurs de centralités U1 et des secteurs de mixité U2.

Une sous-destination hébergement largement autorisée

Dans son chapitre 2, le règlement autorise pour les zones U1 à U4, la destination habitation (sous-destination de logement et d'hébergement) sans limite et sans condition, de façon à permettre une offre variée notamment à destination des étudiants et jeunes actifs.

La sous-destination hébergement est également autorisée dans certains secteurs hors zones mixtes. Au final, elle n'est interdite que dans le Parc des Expositions (U5-B), les ports (U5-D), les sites d'équipements sportifs (U6-C et U6-D-4), les parcs urbains (U6-B) et le site de l'Abreuvoir à Boulogne-Billancourt (U6-D2).

Délimitation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein de la zone naturelle

Le PLUi délimite les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein de la zone naturelle (STECAL) n° 1 et 2 favorables à l'émergence d'équipements sportifs de qualité sur le territoire. Il délimite également les STECAL n° 5, 6 et 7 favorable à la recherche scientifique au travers les possibilités développées en vue de permettre la réalisation d'installations complémentaires aux activités de recherche liées à l'observatoire Paris-Meudon et à ses activités connexes.

Orientation 34 - Soutenir l'innovation au service de l'inclusion et de l'accessibilité des personnes en situation de handicap

- Créer des lieux et des espaces inclusifs innovants permettant aux publics fragilisés d'accéder à des services répondant à leurs besoins.
- Permettre l'appropriation des espaces par les personnes en situation de handicap par des aménagements et des agencements innovants.

Les dispositions réglementaires décrites ci-après (OAP et règlement) mettent en œuvre l'orientation cadre ci-dessus et les principes et objectifs énoncés. Les règles mises en place et les OAP définies sont justifiées par la réponse qu'elles apportent à cette orientation.

Des OAP favorables à l'inclusion

L'OAP berges de Seine prévoit une organisation de l'espace et une qualité des aménagements favorisant une bonne appropriation par les personnes en situation de handicap. Elle participe à proposer des lieux et espaces inclusifs, accessibles à tous les publics, notamment en fixant des orientations en matière de mobilités actives. Elle fixe par exemple un principe d'aménagement qui limite les conflits d'usages, donc en faveur d'espaces apaisés, favorables à accueillir des personnes en situation de handicap. Elle fixe également des principes en matière de programmation d'activités sur les bords du fleuve qui doivent permettre de répondre aux attentes, besoins et moyens d'un large public (restauration, contemplation...).

Une OAP Mobilité et espaces publics qui invite à concevoir des projets priorisant l'accessibilité pour le piéton et à créer des espaces publics de qualité et favorable à l'inclusion des personnes en situation de handicap.

L'OAP du centre-ville de Ville-d'Avray et l'OAP du centre-ville de Sèvres visent plus particulièrement d'intégrer les besoins d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite et personnes en situation de handicap dans l'aménagement de l'espace public.

Orientation 35 - Continuer à innover en matière d'habitat en réponse à l'émergence de nouvelles façons de se loger

- Proposer une offre de logements adossée à de nouveaux services permettant l'émergence d'innovations sociétales, de tisser des liens sociaux et intergénérationnels et d'accroître les solidarités (espaces partagés, conciergeries de quartier, jardins partagés et agriculture urbaine, atelier de réparation, ressourceries, aménagements urbains et espaces publics ouverts, etc.).
- Encourager et permettre l'expression de nouvelles formes et techniques urbaines et architecturales, pouvant évoluer dans le temps.

Orientation 36 : Prendre en compte les nouvelles manières de travailler et les besoins liés

- Accompagner l'essor du télétravail en proposant des lieux adaptés (pièces ou locaux) dédiés au travail dans les nouveaux programmes d'aménagement.
- Permettre la création d'espaces de coworking ainsi que des bureaux mutualisables au sein des futurs aménagements.
- Fidéliser les talents et les actifs en développant une offre de coliving ainsi que d'autres solutions d'hébergements adaptés.

Orientation 37 - Intégrer les innovations numériques dans le fonctionnement urbain

- Permettre le développement de solutions innovantes en lien avec le territoire intelligent pour proposer des solutions vertueuses afin de gérer la ville et ses fonctionnalités en temps réel.
- Maintenir le niveau de couverture numérique du territoire et permettre l'intégration d'innovations technologiques.
- Faciliter l'implantation de data center sur le territoire au service des villes et du tissu économique dans lesquels ils s'inscrivent.

Les dispositions réglementaires décrites ci-après (OAP et règlement) mettent en œuvre l'orientation cadre ci-dessus et les principes et objectifs énoncés. Les règles mises en place et les OAP définies sont justifiées par la réponse qu'elles apportent à cette orientation.

Une fonctionnalisation des sous-sols

Le règlement du PLUi incite à un développement du confort des résidences d'habitat collectif et à une fonctionnalisation des sous-sols des nouvelles constructions et des immeubles d'habitations existants en créant une règle alternative à la réalisation ou au maintien de places de stationnement. Le pétitionnaire est invité, s'il le souhaite, à consacrer une partie de l'espace dédié au stationnement des véhicules motorisés, à des espaces communs utiles aux usagers ou résidents de l'immeuble. Il pourra s'agir de caves, de boxes de stockage, d'ateliers partagés, de laveries et buanderies partagées. Cette possibilité est offerte également pour la création de lieux permettant l'exploitation des énergies renouvelables et/ou de récupération. Cette règle innovante doit permettre d'accompagner les porteurs de projets dans la création de résidences mieux adaptées aux besoins évolutifs des usagers.

Une fonctionnalisation des toitures

Le chapitre n° 5 du règlement portant sur le règlement du PLUi impose la fonctionnalisation des toitures dans son article 3. Les toitures-terrasses des nouvelles constructions de plus de 300 m² d'emprise au sol ainsi que celles des constructions de plus de 300 m² d'emprise au sol faisant l'objet de rénovation, devront être fonctionnalisées sur au moins 50% de leur superficie. Cette fonctionnalisation répondra à une ou plusieurs fonctions ou usages et constitue un dispositif favorable à l'innovation architecturale

Imposer la mixité fonctionnelle dans les centralités

Le PLUi poursuit un objectif de mixité fonctionnelle renforcée dans les zones de centralité, en faveur notamment de leur animation. En zone U1, les projets de construction à destination de logements doivent consacrer au moins

5% de leur surface de plancher à une autre destination que celle d'habitation, pour les opérations de plus de 80 logements ou 5 000 m² de SDP.

Clarification de la notion de « coliving » dans les définitions réglementaires

Cette définition permet de disposer d'un cadre clair pour admettre des formes d'habitat répondant à de nouvelles manières de vivre et de travailler.

Permettre le changement de destination de certains patrimoines

La mixité fonctionnelle prévalant sur l'ensemble du territoire, le dispositif réglementaire du PLUi apparaît favorable au changement de destination d'éléments de patrimoine vers d'autres usages : espaces de bureaux, d'activités, hébergements touristiques, hôtels, logements étudiants...

Un raccordement haut débit rendu obligatoire

Le règlement exige, à l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaire, que toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

Les data center admis sur le territoire

Le PLUi permet l'implantation de la destination « entrepôts » constitutifs de data center dans les zones/secteurs où leur implantation est souhaitée (ZAE Meudon notamment...).

Au sens du Code de l'urbanisme, les data center sont assimilables à la sous-destination « entrepôts ». Le PLUi rend possible leur implantation sur l'ensemble du territoire, avec toutefois des prescriptions spécifiques dans certains secteurs, visant particulièrement à assurer leur compatibilité avec les spécificités des tissus urbains. Ainsi :

- Considérant le caractère résidentiel plus marqué de la zone U3 et la vocation spécifique d'équipements d'intérêt collectif de la zone U6, les entrepôts y sont interdits, afin d'y limiter les potentiels conflits d'usages et nuisances.
- Les zones U1 et U2 ont vocation à maintenir à voire renforcer leur mixité fonctionnelle. Y autoriser les entrepôts, donc les data center, participe à cet objectif. Toutefois leur installation est soumise à un principe d'intégration paysagère et/ou urbaine, afin de limiter leur impact sur les paysages urbains.
- Les entrepôts sont autorisés sans restriction dans la zone U5, qui a donc vocation à les accueillir en priorité, y compris dans des locaux de grande taille.

181

4. PRECISIONS ET DETAILS POUR LA JUSTIFICATION DES REGLES MORPHOLOGIQUES

4.1. Fondements juridiques du chapitre 3 du règlement

La chapitre 3 du règlement portant sur la morphologie et l'implantation des constructions se fonde sur le Code de l'urbanisme et plus particulièrement les articles suivants :

- L'article L.151-17 qui prévoit que le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.
- L'article L151-18 qui prévoit que le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.
- L'article R151-39 qui dispose qu'afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, de déterminer la constructibilité des terrains, de préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles, le règlement peut notamment prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions. Il prévoit également que le règlement délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose. Il précise aussi que ces règles peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.
- L'article R151-41 qui prévoit notamment qu'afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, d'assurer la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut prévoir des règles alternatives, afin d'adapter des règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus.

182

4.2. Principes ayant présidé à la délimitation des zones

La délimitation des zones, secteurs et sous-secteurs établie par le règlement graphique est définies en résonnance avec l'orientation 23 du PADD - Prendre en compte la richesse et la diversité des paysages urbains. Cette orientation indique notamment :

- Assurer une intégration qualitative des projets dans les séquences urbaines (architecture, volumétrie des constructions, composition de la trame viaire, végétalisation, etc.).
- Maintenir la diversité et les spécificités des tissus urbains existants, révélatrices de l'histoire urbaine et architecturale du territoire, dont les tissus pavillonnaires aux valeurs patrimoniales et environnementales, qui participent à la pluralité et à la bonne santé de l'écosystème urbain et naturel du territoire.

Rappel des conclusions de l'analyse urbaine

L'analyse urbaine réalisée dans le cadre du diagnostic urbain a permis d'une part de faire ressortir les cohérences de développement urbain à l'échelle du territoire et d'autre part les caractéristiques spécifiques de chaque tissu urbain à l'échelle des différentes communes.

On retrouve ainsi à l'échelle du territoire une prédominance des typologies de tissus urbains mixtes (centre-bourg, centre-urbain, mixte dense et mixte peu dense), puis dans des proportions similaires les morphologies d'habitat de type pavillonnaire (diffus, groupé dense, verdoyant, lotissements cohérents), les grandes résidences d'habitat collectif (modernes et contemporaines) et les grandes emprises d'activités et d'équipement. Cette dernière typologie étant plus ou moins présente selon les contextes communaux.

Deux tendances se dégagent par ailleurs sur le territoire :

- Les communes urbaines denses limitrophes de Paris (Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Vanves) dont l'intensité urbaine est plus fortement influencée par la dynamique de la capitale. Ces communes voient leurs tissus de centralité et de transition s'étendre et évoluer sous l'impulsion des projets de renouvellement urbain, notamment sur les anciens sites industriels aux abords de la Seine et dans les

quartiers de faubourgs en périphérie de Paris. Leurs typologies urbaines sont ainsi dominées dans leur forme et dans leur fonction par des tissus de centralité, mixtes et d'habitat collectif relativement denses vis-à-vis du reste du territoire. On y retrouve néanmoins quelques ensembles d'habitat pavillonnaire (lotissements et villas du début du XX^{ème} siècle) et différents parcs et grandes emprises végétalisées générant des ambiances contrastées au sein de ces communes.

- Les communes en interface avec les grands domaines forestiers au Sud-Ouest du territoire (Meudon, Sèvres, Chaville, Ville-d'Avray, Marnes-la-Coquette) dont les densités moindres varient selon les reliefs et le développement des communes. Les tissus de centralité et de transition se polarisent autour des centralités historiques à Meudon et Ville-d'Avray et le long de l'axe historique RD910 à Sèvres et Chaville. Marnes-la-Coquette se distinguant par un centre-bourg ancien préservé avec des développements récents dans le prolongement des communes limitrophes de Garches et Vaucresson. L'identité de ces communes est également particulièrement marquée par l'importance de leur couvert végétal généré par la présence des forêts domaniales de Meudon, de Fausse-Reposes et le domaine national de Saint Cloud mais également des tissus pavillonnaires et de grandes résidences d'habitat collectif particulièrement verdoyants.

Les analyses réalisées à l'échelle communale (voir chapitre « Monographies communales » de l'analyse urbaine au sein du document 1.1. du dossier de PLUi), permettent d'observer une déclinaison de spécificités qui s'expriment selon les communes, avec des variations morphologiques parfois importantes sur un même tissu, notamment dans le cas des tissus de centralité et de certains tissus pavillonnaires, particulièrement marqués par leurs contextes géographiques et historiques.

Le diagnostic identifie ainsi quatre grandes familles de tissus urbains qui se déclinent en 14 morphologies urbaines présentes sur le territoire de GPSO et listées dans le tableau ci-dessous :

Famille de tissu urbain	Typologie
Tissus à dominante mixte	Centre-bourg
	Centre-urbain
	Mixte peu dense
	Mixte dense
Tissus à dominante pavillonnaire	Pavillonnaire diffus
	Pavillonnaire groupé dense
	Pavillonnaire homogène
	Pavillonnaire verdoyant
	Habitat patrimonial du Parc des Princes
Tissus à dominante habitat collectif	Habitat collectif – grandes opérations modernes
	Habitat collectif – grandes opérations contemporaines
Tissus à dominante de grandes emprises	Grandes emprises d'activités ou monofonctionnelles
	Grands équipements
	Grandes emprises ouvertes

183

Éléments ayant guidé la délimitation des zones

Le zonage du PLUi qui règlemente les destinations et les morphologies des constructions, a été établi sur la base de l'analyse croisée des morphologies urbaines listées ci-dessus et des règlements et zonages existants au sein des différents PLU communaux en vigueur au moment de l'élaboration du PLUi. Il a également été recherché une mise en cohérence du zonage pour les tissus similaires ou des quartiers constitués sur deux communes. C'est par exemple le cas pour l'ancien lotissement de Bellevue qui se développe à Meudon et à Sèvres, pour le quartier du Bel-Air à Sèvres et à Ville-d'Avray, pour les résidences de la rue de Marnes à Marnes-la-Coquette et à Ville-d'Avray, pour l'emprise du Parc des Expositions à Vanves et à Issy-les-Moulineaux et pour les tissus de centralité implantés

le long de la RD 910 pour lesquels un secteur commun dédié a été créé. Ce travail a permis de définir six grandes zones urbaines (U) et une zone naturelle (N).

Zone U1 : Centralités

Il s'agit des zones de centralités correspondant généralement aux tissus de centre-bourg et de centre-urbain. Dans les communes denses limitrophes de Paris, ces zones intègrent ponctuellement des tissus mixtes denses, mixtes peu denses, d'habitat collectif et de grandes emprises monofonctionnelles, en raison des développements que connaissent ces centralités, notamment le long des grands axes structurants comme à Vanves et en lien avec les opérations de renouvellement urbain aux abords de la Seine à Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux.

Cette zone de centralité étant particulièrement liée aux spécificités et au contexte de chaque commune, elle se décline en 8 secteurs dédiés aux centralités des 8 communes de GPSO.

Principales évolutions de zonage vis-à-vis des PLU communaux :

- **A Issy-les-Moulineaux**, les zones UF dédiées aux activités économiques et UG dédiée aux opérations de renouvellement urbain d'envergure du PLU sont classées en zone U1 du PLUi afin de favoriser la mixité fonctionnelle de ces secteurs et d'affirmer leur rôle en tant que pôles d'animation en lien avec le centre-ville historique de la commune.
- **A Vanves**, la zone UF dédiée à l'emploi et à l'activité encadrant les abords de la rue Jean Bleuzen a été classée en zone U1 du PLUi afin de poursuivre la logique d'axe mixte et structurant de la commune dans le prolongement du boulevard Raymond Marcheron.
- **A Chaville et à Sèvres**, les zones UA du PLU de Chaville et la zone UCV de Sèvres ont été harmonisées au regard de leur développement cohérent le long de la RD910, ancienne voie royale.
- **À Meudon**, la sectorisation de la zone UA a été simplifiée afin d'améliorer la cohérence urbaine, notamment dans le quartier de Meudon-sur-Seine.
- **A Marnes-la-Coquette**, le secteur UEb du PLU, limitrophe de Ville-d'Avray, est rattaché à la zone de centralité de Marnes-la-Coquette afin d'assurer une cohérence avec le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du site patrimonial remarquable couvrant le centre-bourg de la commune.

184

Zone U2 : Secteurs mixtes de transition

Il s'agit des secteurs mixtes assurant une transition entre l'intensité urbaine des centralités et les quartiers résidentiels de type grands ensembles collectifs ou pavillonnaire. Cette zone intègre majoritairement les tissus urbains mixtes denses et peu denses. On retrouve ponctuellement des tissus d'habitat collectif ou d'équipement qui s'inscrivent dans la continuité de secteurs mixtes ou qui représentent de faibles emprises, ne justifiant pas d'un découpage pour la création d'une zone spécifiquement dédiée.

Principales évolutions de zonage vis-à-vis des PLU communaux :

- **À Issy-les-Moulineaux**, de nouveaux secteurs pavillonnaires sont identifiés au sein de la zone UD du PLU afin de mieux prendre en compte leurs spécificités morphologiques.

Zone U3 : Dominante habitat pavillonnaire

Cette zone correspond aux différents tissus d'habitat pavillonnaire. On retrouve également dans cette zone des tissus mixtes peu denses marqués par la présence de petits immeubles collectifs, mais dont la faible densité et les implantations en cœur de parcelle se rapproche des caractéristiques morphologiques des tissus pavillonnaires. Elle recouvre une large partie des communes du sud-ouest de GPSO (quartiers des coteaux, lotissements du début du XX^{ème} siècle) et permet également la préservation de petits ensembles pavillonnaires que l'on retrouve également dans les communes les plus denses au sud-est (Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux et Vanves).

Principales évolutions de zonage vis-à-vis des PLU communaux :

- **À Sèvres**, les secteurs pavillonnaires de la zone UR du PLU sont redéfinis par la zone U3 dédiée aux tissus pavillonnaires des coteaux afin de préserver leurs caractéristiques morphologiques.
- **À Vanves**, de nouveaux secteurs U3 sont identifiés sur les ensembles pavillonnaires auparavant classés en secteur mixte UD du PLU afin de mieux préserver leurs caractéristiques morphologiques.
- **A Ville-d'Avray**, les secteurs UBa (secteur mixte) de l'avenue de Balzac recouvrant des tissus à dominante pavillonnaire sont classés en zone U3.

Zone U4 : Résidences d'habitat collectif et ensembles tertiaires

Il s'agit des secteurs de grandes résidences d'habitat collectif et d'ensembles tertiaires. Leurs morphologies se caractérisent par des immeubles de hauteur plus ou moins importante avec des implantations libres ou générant des cœurs d'îlots souvent végétalisés et ouverts. Selon les communes elles correspondent à des phases d'extension urbaine récentes ou à des opérations de renouvellement urbain sur d'anciens quartiers de faubourg ou d'activités industrielles.

Principales évolutions de zonage vis-à-vis des PLU communaux :

- **À Chaville**, des secteurs U4 avec une hauteur plus importante sont créés au niveau de plusieurs résidences du bailleur Hauts-de-Seine Habitat situées rue du Pavé des Gardes, rue de Jouy et rue du Gros Chêne, afin d'accompagner leur renouvellement.
- **À Issy-les-Moulineaux**, de nouveaux secteurs U4 sont identifiés afin de mieux prendre en compte leur forme urbaine actuelle.
- **À Sèvres**, différents secteurs d'habitat collectif initialement recouverts par la zone UR sont identifiés au sein de la zone U4 afin de garantir une cohérence des règles morphologiques avec le tissu existant.
- **A Sèvres et Chaville**, le zonage des tissus limitrophes aux deux villes est harmonisé de part et d'autre de la limite communale afin de garantir la cohérence des règles morphologiques avec le tissu existant.
- **À Meudon**, les secteurs d'habitat collectif couverts par les secteurs UD du PLU communal dédiés à l'habitat pavillonnaire sont identifiés dans la zone U4 du PLU afin de garantir une cohérence des règles morphologiques avec le tissu existant.

Zone U5 : Zones d'activités économiques

Cette zone correspond aux tissus de grandes emprises exclusivement dédiées à l'activité économique comme le Parc des Expositions de la Porte de Versailles à Vanves et Issy-les-Moulineaux ou les ports en bord de Seine à Boulogne-Billancourt, Sèvres et Issy-les-Moulineaux, ainsi que les zones d'activités de Meudon, Marnes-la-Coquette ou Sèvres.

Principales évolutions de zonage vis-à-vis des PLU communaux :

- **A Marnes-la-Coquette**, la zone d'activité économique est étendue à l'ensemble du site occupé par la société Bio-Rad afin de mettre en cohérence le zonage avec l'occupation du site tout en maintenant les espaces boisés existants au sein du Domaine National de Saint-Cloud.

185

Zone U6 : Équipements

Cette zone regroupe les grands équipements rayonnants ou spécifiques en raison de leur localisation et de leur environnement comme les équipements sportifs au sein de la forêt domaniale de Meudon.

Principales évolutions vis-à-vis des PLU communaux :

- **À Boulogne-Billancourt**, la zone U6 est ainsi étendue aux sites de La Seine Musicale et du complexe sportif Alphonse Le Gallo, au même titre que les sites de l'hôpital Ambroise Paré AP-HP et de la rue de l'Abreuvoir, afin de mieux prendre en compte leurs spécificités morphologiques.
- **A Issy-les-Moulineaux**, la zone U6 est créée pour intégrer différents équipements et parcs de la commune qui étaient initialement intégrés aux différentes autres zones urbaines.
- **A Marnes-la-Coquette**, la zone U6 remplace la zone ULa du PLU affectée au Haras de Jardy et se limite aux sites occupés et utilisés, le reste de la zone ULa étant classé en zone naturelle.
- **A Meudon**, la zone U6 est étendue aux sites de la résidence ARPEJ et de la déchetterie de la Route du Pavé des Gardes.
- **À Boulogne-Billancourt et Vanves**, les squares et petits parcs auparavant classés en zone N dont la nature et l'aménagement ne permettent plus une classification en zone N au sens du Code de l'urbanisme, sont classés dans un secteur U6 spécifiquement dédié aux parcs urbains afin de maintenir leur protection tout en assurant leur fonctionnalité.

Zone N : Zone naturelle

La zone naturelle recouvre les grands espaces naturels et forestiers du territoire de GPSO : forêts domaniales de Fausse-Reposes et de Meudon, les grands parcs et espaces de nature, le lit et les berges de la Seine non bâties et non-dédiées aux activités portuaires. La définition de cette zone naturelle s'appuie notamment sur les qualités patrimoniales, paysagères, écologiques et culturelles des sites identifiés dans le cadre de l'Etat Initial de l'Environnement, notamment les réservoirs de biodiversité, les Espaces Naturels Sensibles (ENS) des Hauts-de-Seine, les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Principales évolutions vis-à-vis des PLU communaux :

- **À Issy-les-Moulineaux**, les grands parcs classés en zone urbaine UL dans le PLU, sont classés en zone N spécifique aux parcs afin de mieux correspondre à la réalité de leurs protections.
- **A Meudon**, une zone N spécifique aux parcs de plus de 1ha est créée au niveau du site de projet de la colline Rodin afin de correspondre aux ambitions du futur projet d'aménagement, et sur le parc du Potager du Dauphin afin de préserver ses qualités paysagères et patrimoniales.
- **A Marnes-la-Coquette**, le Parc Départemental du Haras de Jardy classé en zone ULa (équipement) dans le PLU communal est classé en zone N dans le PLUi afin de de préserver ses qualités paysagères et environnementales.

Tableau de synthèse des zones, secteurs, sous-secteurs et sous-secteurs spécifiques :

ZONES	SECTEURS	SOUS-SECTEURS	SOUS-SECTEURS SPECIFIQUES
186 U1 Centralités 506 ha	U1-A : centralités de Boulogne-Billancourt	U1-A-1 : centralité historique	U1-A-1a : Ilot-V de la ZAC Seguin Rives-de-Seine U1-A-1b : Ilot M2 de la ZAC Seguin Rives-de-Seine
		U1-A-2 : centralité au Nord du quartier du Trapèze	
		U1-A-3 : centralité de la ZAC centre-ville	
	U1-B : centralités des gares de Chaville		
	U1-C : centralités d'Issy-les-Moulineaux	U1-C-1 : centralité de l'axe Paris-Meudon et de l'île Saint-Germain U1-C-2 : centralité du Val de Seine	
	U1-D : centralité de Marnes-la-Coquette		
	U1-E : centralités de Meudon		
	U1-F : polarités intercommunales de Sèvres et Chaville le long de la RD910	U1-F-1 : Polarités de hauteur limitée en centre-ville de Chaville et bords de seine U1-F-2 : Une partie du projet concernant le centre-ville de Sèvres	
	U1-G : centralité de Vanves	U1-G-1 : centre historique	
		U1-G-2 : polarité le long des grands axes	
U2 Secteurs mixtes de transition	U1-H : centralité de Ville-d'Avray	U1-H-1 : centre-ville et ses abords au début de la rue de Versailles	U1-H-2 : tissus anciens de l'Avenue Thierry et à proximité des Étangs de Corot
	U2-A : secteurs mixtes de hauteur modérée		
	U2-B : secteurs mixtes intermédiaires		
	U2-C : secteurs mixtes de Boulogne-Billancourt	U2-C-1 : Résidence Boulogne Dôme au 42 rue du Dôme	

364 ha		U2-C-2 : cité artisanale Couchot et abords	
	U2-D : certains secteurs mixtes de Meudon	U2-D-1 : secteur Rodin	
U3 Dominante habitat de type pavillonnaire 711 ha	U3-A : secteur des tissus à dominante pavillonnaire		
	U3-B : secteur du tissu pavillonnaire aéré		
	U3-C : secteurs pavillonnaires spécifiques	U3-C-1 : passages et villas à Boulogne-Billancourt	
		U3-C-2 : quartier Fonds des Princes à Boulogne-Billancourt	
		U3-C-3 : quartier Le Mesnil à Chaville	
		U3-C-4 : quartier Parc Fourchon à Chaville	
		U3-C-5 : secteur de plan-masse Les Ursines à Chaville	
		U3-C-6 : grandes propriétés du cœur de bourg à Marnes-la-Coquette	
		U3-C-7 : quartier du Parc à Marnes-la-Coquette	
		U3-C-8 : quartier du Domaine de la Marche à Marnes-la-Coquette	
		U3-C-9 : quartier du Parc des Terrasses à Marnes-la-Coquette	
		U3-C-10 : abords de l'avenue du Château à Meudon	
		U3-C-11 : site de projet de la rue Pasteur à Sèvres	
		U3-C-12 : ensembles pavillonnaires à caractère patrimonial de Vanves	
		U3-C-13 : ancien lotissement de la Côte d'Argent à Ville-d'Avray	
		U3-C-14 : domaine de la Ronce à Ville-d'Avray	
		U3-C-15 : ancien lotissement du Val Fleury	
U4 Grands quartiers résidentiels et mixtes 420 ha	U4-A : secteur de hauteur limitée		
	U4-B : secteur de hauteur intermédiaire		
	U4-C : secteur de hauteur plus importante	U4-C-1 : quartier Meudon-la-Forêt à Meudon	U4-C-1a : secteur de la Pointe de Trivaux à Meudon
	U4-D : secteur spécifique de Boulogne-Billancourt	U4-D-1 : secteur en continuité du parc Edmond de Rothschild	
		U4-D-2 : secteurs du bord de Seine	

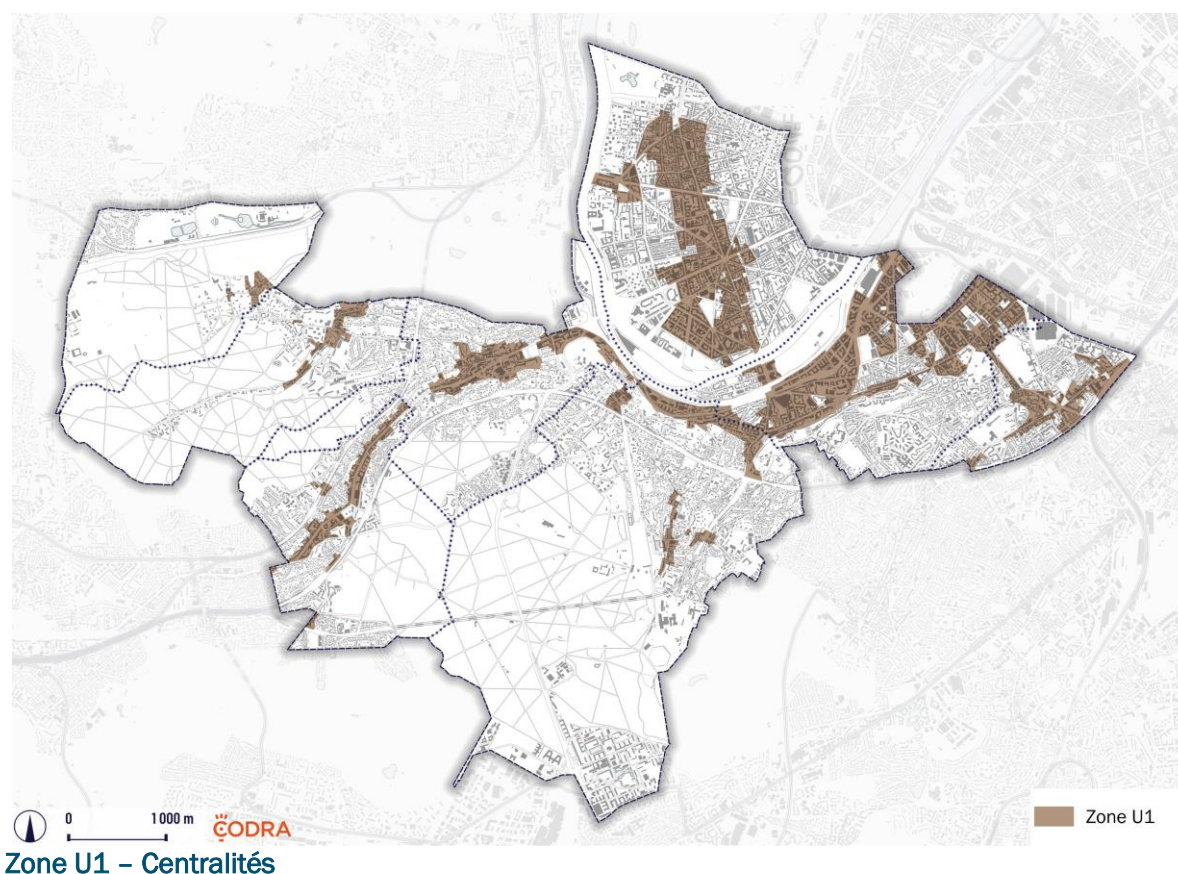
		U4-D-3 : île Seguin	
		U4-D-4 secteurs de front de berge du quartier du Trapèze	
		U4-D-5 : secteur des Tours du Pont de Sèvres	
U5 Zones d'activités économiques 65 ha	U5-A : zones d'activités à vocation artisanale	U5-A-1 : zone d'activités des Postillons à Sèvres	
		U5-A-2 : site du CETIM à Sèvres	
	U5-B : Parc des expositions de la Porte de Versailles		
	U5-C : secteurs d'activités occupant de grandes emprises		
	U5-D : secteurs portuaires en bord de Seine		
U6 Équipements et Parcs urbains 153 ha	U6-A : Principaux secteurs de grands équipements		
	U6-B : Parcs urbains		
	U6-C : Équipements sportifs de la forêt de Meudon		
	U6-D : certains secteurs spécifiques d'équipements à Boulogne-Billancourt	U6-D-1 : site de l'hôpital Ambroise-Paré AP-HP	
		U6-D-2 : site de l'Abreuvoir	
		U6-D-3 : site de la Seine Musicale	
		U6-D-4 : site d'équipements sportifs	
N Zone Naturelle 1 443 ha	N : espaces naturels et forestiers		
	Np : grands parcs du territoire		
	Ns : la Seine et ses berges		

4.3.Principales règles morphologiques par zone

Les règles morphologiques établies par le règlement sont définies en résonnance avec l'orientation 23 du PADD
- Prendre en compte la richesse et la diversité des paysages urbains. Cette orientation indique notamment :

- Assurer une intégration qualitative des projets dans les séquences urbaines (architecture, volumétrie des constructions, composition de la trame viaire, végétalisation, etc.).
- Maintenir la diversité et les spécificités des tissus urbains existants, révélatrices de l'histoire urbaine et architecturale du territoire, dont les tissus pavillonnaires aux valeurs patrimoniales et environnementales, qui participent à la pluralité et à la bonne santé de l'écosystème urbain et naturel du territoire.

Notons pour l'ensemble des règles morphologiques que des particularités réglementaires des PLU communaux ont été maintenues, notamment afin de prendre en compte les morphologies urbaines spécifiques de certains quartiers tels que les centres historiques communaux ou les anciens lotissements par exemple.



Extrait du Plan de zonage – Zone de centralités

La zone de centralités U1 représente 23% des espaces urbanisés de GPSO et se compose de morphologies urbaines diverses, héritées de l'histoire du développement des communes, qu'il s'agit de préserver dans leur diversité afin d'assurer un réseau de centralités aux fonctions multiples. Elle se décline donc sous la forme de secteurs avec des règles tenant compte des spécificités propres à chaque contexte communal ou intercommunal. Ces centralités se déploient de façon concentrique autour des gares et centres historiques ou de façon linéaire le long des principaux axes de circulation avec des densités plus importantes que dans les autres zones urbaines des communes concernées. L'intensité urbaine qui en découle favorise d'une part le recours aux modes actifs et aux transports en commun pour les déplacements et permet d'assurer d'autre part l'animation polycentrique du territoire.

Règles communes à la zone U1 sauf exceptions :

Afin de favoriser la création de fronts urbains continus, caractéristiques des tissus de centre-urbain et de centre-bourg, la plupart des secteurs de la zone mettent en place un principe de bande, comptabilisée à partir de l'alignement et sur une profondeur variant selon la profondeur moyenne du parcellaire ou de l'épaisseur moyenne des bâtiments en tenant compte de leur destination, où l'implantation en limite séparative est autorisée voire obligatoire. Au-delà de cette bande, l'implantation peut être libre ou imposée en retrait de façon à préserver et encourager la constitution de cœurs d'îlots aérés et végétalisés et des transitions avec les secteurs plus résidentiels.

La **zone U1** joue un rôle particulièrement important dans l'animation urbaine du territoire, en offrant la possibilité d'une mixité fonctionnelle à l'échelle de l'îlot et du bâtiment. Le règlement favorise ainsi l'installation de rez-de-chaussée actifs, en cohérence avec les orientations 14 et 31 du PADD, dont le besoin spécifique de volume avec une hauteur importante sous plafond est pris en compte avec une règle de hauteur minimum de 3,50 mètres à respecter lorsque le niveau rez-de-chaussée est à destination de commerce ou activités de service.

Dans cette zone composée de tissus parfois très hétérogènes, différentes règles alternatives sont mises en place afin de favoriser l'évolution et l'intégration harmonieuse des constructions existantes ne respectant pas les règles générales fixées par le PLUi. Le règlement autorise ainsi les extensions pour les constructions existantes ne respectant pas les règles générales d'implantation par rapport aux voies, sur un même terrain et par rapport aux limites séparatives.

Dans la **zone U1**, (sauf pour les **secteurs U1-A-1 et U1-A-2** pour lesquels d'autres dispositions s'appliquent) afin de limiter la création de murs pignons et de préserver la cohérence d'ensemble avec des constructions existantes implantées en limite séparative, et dont l'implantation est en recul de l'alignement imposé par la règle générale, la nouvelle construction est autorisée à se raccorder au nu de la construction existante. Le raccordement est imposé sur une longueur de façade de 3 mètres minimum de façon à limiter la création abusive d'angles et de pans de façade perdus pour l'agencement interne du bâtiment, et limité à une longueur inférieure ou égale à 6 mètres afin de ne pas créer un nouvel alignement de fait.

La prise en compte du paysage existant et des continuités écologiques du territoire est également assurée par différentes règles alternatives. Il est ainsi permis de créer des retraits lorsque l'alignement est exigé afin de préserver des plantations existantes.

Dans le même but, des implantations alternatives et un mode de calcul de l'emprise au sol s'affranchissant de la bande sont également autorisés dans le cadre de la mise en œuvre de l'OAP thématique continuités écologiques, qui définit notamment des principes de raccordement et de préservations de corridors de biodiversité et pour permettre la réouverture des rus enterrés.

Règles par secteurs :

Secteur U1-A : Centralités de Boulogne-Billancourt

Le **secteur U1-A** se compose du :

- **Sous-secteur U1-A-1** qui se développe principalement sur un axe nord-sud le long du boulevard Jean Jaurès. Il se caractérise par un parcellaire de taille réduite, un bâti implanté à l'alignement reflétant le mode de formation classique de la ville le long des rues, des grandes voies du XVIIIème siècle et des percées régulières réalisées au XIXème siècle. Il s'agit de maintenir le caractère dense et animé de cette centralité tout en tenant compte des évolutions liées aux opérations de renouvellement et en développant la présence de la nature en ville notamment au sein des cœurs d'îlots.
- Le **sous-sous-secteur spécifique U1-A-1a** est défini pour encadrer la constructibilité de l'îlot-V, situé au nord de la ZAC Seguin-Rives de Seine. Ce sous-secteur doit notamment permettre la réalisation d'un futur équipement intégré au quartier de centralité des abords du marché.
- Le **sous-sous-secteur spécifique U1-A-1b** correspond au site de l'îlot M2 de la ZAC Seguin Rives-de-Seine. Ce secteur doit permettre la réalisation de l'OAP ZAC Seguin Rives-de-Seine (îlot M2) qui accompagne le développement d'un ensemble résidentiel, d'activités et de services intégré dans le tissu urbain existant, en transition des tissus de faubourg et des macro-lots de la ZAC.
- **Sous-secteur U1-A-2**, qui correspond à la polarité Nord du quartier du Trapèze dans la ZAC Rives de Seine. On retrouve dans ce sous-secteur une taille d'îlot plus importante avec des morphologies en lien avec les dimensions et la trame des espaces publics. Le règlement morphologique défini donc ici des règles

spécifiques au contexte de la ZAC Rives de Seine, adaptées à l'animation et la diversité des ambiances du secteur.

- **Sous-secteur U1-A-3**, qui recouvre le périmètre de la ZAC centre-ville. Celui-ci fait l'objet de dispositions particulières notamment traduites sous la forme de plan-masse afin de permettre la réalisation du projet.

Article 1 - Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

a. Règles générales

Dans le **sous-secteur U1-A-1**, l'implantation à l'alignement est rendue obligatoire afin de maintenir la continuité des fronts bâtis sur rue. La réalisation de porches est autorisée de façon à créer des percées visuelles vers les cœurs d'îlots. Il est imposé que ces derniers soient clôturés par une grille implantée à l'alignement dont la hauteur devra être d'au moins 3 mètres afin de garantir la sécurité des habitants.

Dans le **sous-secteur spécifique U1-A-1a**, des reculs ponctuels par rapport à l'alignement sont néanmoins autorisés à condition de ne pas excéder une profondeur de 6 mètres. Cette disposition a pour but de permettre une animation architecturale en façade de l'îlot couvert par le **sous-secteur U1-A-1a**.

Dans le **sous-secteur spécifique U1-A-1b**, une implantation à l'alignement ou en recul est autorisée le long de la rue Heinrich afin de permettre l'aménagement paysager prévu par l'OAP. Ce recul ne devra pas excéder une profondeur de 5 mètres et devra s'étendre sur une longueur d'au moins 20 mètres. Le but recherché est de générer une bande végétalisée avec une emprise permettant un développement qualitatif, participant au rafraîchissement de la rue Heinrich sans toutefois créer une rupture trop importante vis-à-vis des fronts bâtis à l'alignement.

Dans le **sous-secteur U1-A-2**, l'implantation est autorisée à l'alignement ou en recul de façon à permettre le développement d'interfaces animées en rez-de-chaussée. L'alignement pourra cependant être imposé sur les voies publiques afin de maintenir une continuité avec le tissu urbain existant et de cadrer les perspectives depuis l'espace public.

Afin de garantir la bonne insertion des constructions nouvelles dans le tissu ancien, le raccordement avec les constructions dont l'implantation ne respecte pas les règles générales est imposé sur une longueur de façade comprise entre 3 mètres et 6 mètres. Cette distance permettant d'éviter la création de murs pignons et de générer un décroché de façade sans créer un nouvel alignement et sans pénaliser la disposition intérieure de la construction.

Dans le **sous-secteur U1-A-3**, l'implantation est règlementée par le secteur de plan-masse. Des règles applicables aux encorbellements, aux saillies et aux traitements en creux permettent de limiter leur impact sur les emprises publiques et les voies.

b. Règles particulières

Dans les **sous-secteurs U1-A-1 et U1-A-2**, afin d'éviter la création de fronts urbains trop importants et de valoriser la création de venelles dans le tissu urbain, il est imposé, lorsque cela est justifié par la prise en compte du paysage urbain, notamment pour la création des vues et d'accès vers des espaces publics structurants ou vers des espaces écologiques et/ou paysagers protégés, la création d'au moins une césure pour les nouvelles constructions dont le linéaire de façade est supérieur ou égal à 30 mètres dans le sous-secteur U1-A-1, porté à 50 mètres dans le sous-secteur U1-A-2. Ces dimensions sont proportionnelles aux gabarits moyens des tissus urbains existants et favorisent la circulation de l'air entre les constructions permettant notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain.

191

Article 2 – Implantation par rapport aux limites séparatives :

a. Règles générales

Compte tenu du niveau de densité des tissus urbains de Boulogne-Billancourt, s'agissant des règles de prospect, la hauteur totale est prise en référence en lieu et place de la hauteur de façade, afin de se prémunir d'une trop grande promiscuité.

Dans le sous-secteur U1-A-1 :

Il est recherché la création d'un front bâti continu caractéristique des tissus de centralité en limitant la création de murs pignons, l'implantation en limite séparative est donc imposée dans la bande E. En dehors de cette bande, l'implantation en retrait est privilégiée afin d'encourager la création d'espaces libres et végétalisés en cœur d'îlot. Néanmoins, l'implantation en limite séparative au-delà de la bande E est autorisée lorsque le bâtiment occupe une part modérée de cette limite (moins de 40%) ou lorsque la nouvelle construction s'adosse à une construction voisine existante afin d'éviter la création d'un mur pignon. En cas de retrait, celui-ci est défini proportionnellement à la hauteur de la nouvelle construction avec une distance minimale de 6 mètres pour les façades comportant des baies et de 3,50 mètres pour les façades sans baie afin de ménager un passage minimum et de garantir l'intimité des façades habitées.

Dans tous les cas, les balcons devront être implantés avec un retrait de 2 mètres minimum vis-à-vis des limites séparatives afin de limiter la création de vues sur les constructions voisines.

En cas de dépassement du gabarit-enveloppe autorisé au titre de l'article 5, le niveau de couronnement devra observer un retrait d'au moins 2 mètres, sauf en cas d'adossement à un mur pignon voisin plus élevé. Cette disposition a pour but d'assurer un traitement architectural limitant l'impact visuel de la sur-hauteur sur les constructions voisines et depuis la rue.

La profondeur de la bande E est fixée à 15 mètres de façon proportionnelle à l'épaisseur des bâtiments existants. Cette bande E est portée à 16 mètres pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics dans le sous-secteur spécifique U1-A-1b afin de permettre la réalisation de l'OAP ZAC Seguin-Rives de Seine (îlot M2) qui prévoit l'implantation d'un programme d'hébergement pour publics spécifiques nécessitant une épaisseur de bâti plus importante afin de permettre la bonne circulation des lits médicalisés.

Afin de préserver la cohérence paysagère de l'îlot et/ou de ne pas porter atteinte à la salubrité d'une construction existante implantée en limite séparative, les règles générales de retrait ne s'appliquent par pour les murs pignons et pour les façades avec baies situées à au moins 6 mètres de la limite séparative lorsque :

- La construction réalise un raccordement avec une construction existante implantée en limite séparative.
- Lorsqu'un retrait d'au moins 4 mètres est imposé par rapport aux limites séparatives d'un immeuble contigu de faible épaisseur.
- Lorsqu'une césure est imposée.
- 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 recul de l'alignement afin de préserver des plantations existantes sur le domaine public ou privé.

Des mesures complémentaires régulant la disposition du bâti en cœur d'îlot permettent de tenir compte des contraintes du parcellaire en lanière vis-à-vis de la salubrité des intérieurs d'îlot en limite séparative :

- Une différenciation est faite entre les petites et les grandes parcelles (avec un seuil défini à 2 000 m²), avec une distance moins importante fixée pour les petites parcelles, permettant l'insertion des constructions et le développement de parcelles contraintes dans leur forme et leurs dimensions.
- Lorsque la longueur sur rue de la parcelle est inférieure à 25 mètres, toute construction de plus d'un niveau de rez-de-chaussée doit être dissociée dans son implantation des constructions implantées à l'alignement, et doit respecter vis-à-vis de ces dernières les prescriptions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain (article 3).
- Lorsque la longueur sur rue de la parcelle est supérieure ou égale à 25 mètres, toute construction de plus d'un niveau de 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 prescriptions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 3).

Dans le **sous-secteur U1-A-2**, la règle est plus souple afin de faciliter les articulations urbaines au sein des îlots plus ouverts de ce secteur de centralité. L'implantation sur les limites séparatives ou en retrait est donc autorisée

dans la bande E. Au-delà de la bande E les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives afin de favoriser l'implantation en front de parcelle tout en ménageant des espaces libres et végétalisés en cœur d'îlot.

L'implantation en limite séparative est néanmoins autorisée au-delà de la bande E pour les terrains dont la surface est inférieure ou égale à 2000 m² ou pour les *terrains* réservés pour les équipements d'intérêt collectif et services publics afin de tenir compte de leurs contraintes d'emprise et techniques.

Dans le **sous-secteur U1-A-3**, l'implantation est règlementée par le secteur de plan-masse afin d'encadrer finement l'évolution du secteur couvert par la ZAC centre-ville. En cas de retrait celui-ci devra être au moins égal à 3,50 mètres de façon à ménager un passage minimum. Cette règle pourra être adaptée en cas de servitude de cour commune ou pour la création d'une animation de façade. Ces dispositions ont pour but de préserver l'ordonnancement prévu par le projet de ZAC tout en permettant l'animation architecturale des façades.

b. Règles particulières

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

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

Article 3 – Implantation sur un même terrain :

a. Règles générales

Dans le **secteur U1-A**, l'implantation des constructions sur un même terrain est règlementée par des règles de distance et des règles de gabarit. Ces dernières distinguent le cas des façades comportant des baies et celui des façades ne comportant pas de baie et le cas des constructions à destination de logements et des autres destinations. Elles contribuent à garantir un bon ensoleillement des constructions.

Le dimensionnement du retrait entre les constructions varie dans les sous-secteurs en cohérence avec les gabarits moyens de leurs tissus urbains.

b. Règles alternatives

Dans les **sous-secteurs U1-A-1 et U1-A-2**, la réalisation de petites extensions dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² et dont l'emprise occupe moins de 1/3 des espaces libres est autorisée nonobstant les règles générales d'implantation afin de permettre l'évolution modérée et fonctionnelle de l'existant. Dans le cas où l'extension serait une véranda, celle-ci devra être située à l'arrière de la construction afin de ne pas dénaturer l'ordonnancement urbain du front de rue.

Article 4 – Emprise au sol :

Dans le **secteur U1-A**, l'emprise au sol est définie en cohérence avec la densité des tissus de centre-urbain, en privilégiant une implantation en front de parcelle. Elle est donc fixée à 100% de l'emprise la partie de terrain située dans la bande E et limitée à 40 % de la partie du terrain au-delà de la bande E.

L'emprise au sol autorisée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics est sensiblement plus importante au-delà de la bande E (50% dans le sous-secteur **U1-A-1** et 60% dans le sous-secteur **U1-A-2**) afin de prendre en compte les contraintes techniques et fonctionnelles liées à cette destination.

Dans le **sous-secteur U1-A-1a**, l'emprise au sol n'est pas règlementée, la constructibilité de ce terrain d'angle étant définie par les autres règles morphologiques.

Dans le **sous-secteur U1-A-3**, l'emprise au sol des constructions est encadrée par le plan-masse dédié afin de tenir compte des contraintes spécifiques à la programmation et au cahier des charges de la ZAC centre-ville.

193

Article 5 – Hauteur :

a. Règles avec filets de hauteur

Dans le **secteur U1-A**, afin de valoriser la diversité du paysage urbain du secteur, celui-ci est règlementé par différents filets de hauteur dont la couleur définit les gabarits-enveloppes dans lesquels les constructions doivent s'inscrire. Ces prescriptions ont été élaborées en référence au contexte urbain actuel et à son potentiel d'évolution.

Les règles de hauteurs sont définies selon une hauteur totale qui correspond à la somme de la hauteur de façade et de la hauteur de couronnement afin de définir des gabarits-enveloppes. Ce dispositif permet de garantir une insertion cohérente des constructions dans leur environnement et de ne pas entraver l'ensoleillement des espaces publics ou des habitations voisines.

Dans le **sous-secteur U1-A-3** les hauteurs sont définies par le cahier de plan-masse afin de tenir compte de la programmation et du cahier des charges spécifique de la ZAC centre-ville.

b. Règles particulières :

Dans le **sous-secteur U1-A-1a**, la règle permet une souplesse pour la définition du gabarit de couronnement de la construction lorsque celle-ci est majoritairement à destination d'équipement d'intérêt collectif et de service public afin d'encourager une architecture innovante venant marquer la tête d'îlot.

Dans le **sous-secteur U1-A-3**, afin de permettre une meilleure insertion architecturale des éléments permettant de dissimuler des machineries ou des éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur lorsque leur hauteur est inférieure à 3,50 mètres.

c. Règles alternatives :

Dans le **sous-secteur U1-A-1**, afin de s'adapter aux situations très diverses du paysage urbain, le règlement comporte des mesures permettant aux nouvelles constructions de se raccorder au bâti existant afin d'éviter la création de murs pignons et d'assurer une insertion harmonieuse pour :

- Les nouvelles constructions situées en front de parcelle (dans la bande E) qui s'adossent à une construction dont la hauteur ne respecte pas les règles générales, dans la limite d'une hauteur supplémentaire de 6 mètres et sur une longueur d'au moins 3 mètres.
- Les nouvelles constructions situées en front de parcelle (dans la bande E) venant combler une dent creuse entre deux constructions existantes implantées en limites séparatives, lorsque la distance entre ces deux constructions est inférieure à 20 mètres et lorsque la hauteur supplémentaire est inférieure à 6 mètres.
- Les nouvelles constructions implantées en limite séparative en cœur d'îlot (au-delà de la bande E) dans la limite d'une hauteur de 7,50 mètres (soit R+1).
- Les nouvelles constructions implantées en cœur d'îlot (au-delà de la bande E), mitoyennes d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à 5 mètres. Cette disposition s'applique également dans le **sous-secteur U1-A-2**.

Dans les **sous-secteurs U1-A-1 et U1A-2**, pour garantir une faisabilité technique, un supplément de hauteur est accordé aux constructions qui affectent au moins un tiers de la surface de plancher à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux autres activités de bureaux, d'équipements d'intérêt collectif et services publics ou de commerces et activités de services.

Afin de favoriser la production de logements et de logements sociaux sur les axes autorisant 80% de bureaux, un niveau supplémentaire est autorisé dans la limite du supplément de hauteur accordé aux constructions à usage de bureaux, d'équipements d'intérêt collectif et services publics ou de commerces et activités de services :

- La reconversion ou la démolition-reconstruction d'immeubles de bureaux à destination de logements.
- La réalisation d'une opération de logements comprenant au minimum 40% de logements sociaux.

Dans le **sous-secteur U1-A-3**, la constructibilité des opérations de logements sociaux est également favorisée dans le règlement en autorisant, pour les opérations comprenant 100% de logements sociaux, un dépassement du gabarit-enveloppe dans la limite de la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage.

Secteur U1-B : Centralités de Chaville

Cette zone encadre les abords des gares de Chaville Rive-droite, Chaville Rive-gauche et Chaville Vélizy, venant conforter le tissu existant et accompagner l'intensification urbaine de ses abords. Le règlement accompagne ainsi la densification du secteur afin de promouvoir les modes de déplacements alternatifs à la voiture et de créer un pôle de vie qui s'inscrit en complémentarité avec la centralité développée le long de la RD910 dans un secteur dédié.

Article 1 - Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies :

Le règlement impose une implantation à l'alignement des emprises publiques et des voies afin de préserver les fronts bâtis continus spécifiques au secteur.

Afin de préserver les espaces écologiques et/ou paysagers protégés situés en bordure de voie, participant au renforcement des trames écologiques et à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, un nouvel alignement est créé à partir de son emprise.

À l'angle de trois voies, un recul supérieur ou égal à 1 mètre est autorisé depuis l'une de ces voies afin de ménager une forme urbaine cohérente avec l'application de la règle d'emprise au sol, lorsque ce recul ne crée pas de mur pignon.

Afin de garantir une insertion harmonieuse dans l'environnement existant et d'éviter la création de murs pignons, les nouvelles constructions peuvent s'adosser à une construction existante contigüe dont l'implantation ne respecte pas la règle générale d'implantation.

Article 2 – Implantation par rapport aux limites séparatives :

Dans une bande de 25 mètres, l'implantation est autorisée en limite séparative ou en retrait.

Afin de favoriser la fonctionnalisation des toitures tout en préservant l'intimité des espaces de vie, les terrasses accessibles sont autorisées dès lors que des dispositifs de type pare vue (d'une hauteur de 1,90 mètre) ou aménagement fixe végétalisé (d'une hauteur de 0,90 mètre minimum et d'une épaisseur d'au moins 1,20 mètre) permettent d'occulter les vues potentiellement créées sur le fond voisin.

L'implantation en limite de fond est également autorisée, sous réserve que la construction ne dépasse pas une hauteur de 4 mètres afin de préserver les vues et l'ensoleillement des fonds de parcelles. Au-delà de la bande, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites afin de favoriser la création d'espaces libres et végétalisés. Ces retraits sont relatifs à la hauteur des constructions avec un minimum de 6 mètres lorsque la façade comporte des baies et de 3 mètres lorsque la façade ne comporte pas de baie afin de limiter les vis-à-vis entre constructions.

Article 3 – Implantation sur un même terrain :

La distance minimale entre les façades en vis-à-vis sur un même terrain doit être supérieure ou égale à 6 mètres de façon à assurer leur ensoleillement sans contraindre trop fortement la constructibilité des parcelles.

Article 4 – Emprise au sol :

La constructibilité sur les parcelles peu profondes est encouragée par une emprise au sol non réglementée pour les terrains de moins de 25 mètres de profondeur tandis que les autres parcelles disposent de 70% d'emprise au sol, dans le but d'accompagner l'intensification de ce secteur de gares.

Article 5 – Hauteur :

La réglementation des hauteurs se fait de façon dégressive depuis la rue vers le cœur d'îlot avec des bandes successives limitant la hauteur totale des constructions de R+5 à R+1, garantissant ainsi un épannelage progressif des nouvelles constructions et une certaine préservation de cœur d'îlot.

Secteur U1-C : centralités d'Issy-les-Moulineaux

Ce secteur correspond au centre urbain d'Issy-les-Moulineaux qui se déploie le long de l'axe historique Paris-Meudon et qui s'étend, à travers d'importantes opérations de renouvellement urbain (notamment au niveau de la ZAC Léon Blum et de la future gare du Grand Paris Express) jusqu'aux berges de Seine et au cœur de l'île Saint-Germain. Il est composé du **sous-secteur U1-C-1** et d'un **sous-secteur U1-C-2**, permettant notamment d'adapter les règles d'implantation et de hauteur selon les tissus urbains existants et leurs évolutions envisagées.

Article 1 - Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies :

Dans ce secteur mêlant des morphologies et des époques de construction variées, l'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies est déterminée selon le contexte de chaque rue, mentionnée au chapitre 10.7. du règlement. Le maintien de ce dispositif dans le cadre du PLUi permet de poursuivre l'approche fine mise en place depuis plusieurs décennies par la Ville. En l'absence d'indication dans cette annexe du règlement, les constructions doivent s'implanter avec un recul d'au moins 5 mètres.

Afin de favoriser la végétalisation des voies participant au rafraîchissement de la ville et à la réduction d'effet d'îlot de chaleur urbain il est exigé qu'au moins 50% des marges de recul soient traitées en espace végétalisé.

Dans un objectif d'harmonisation des façades et de cohérence urbaine à l'échelle des axes et secteurs structurants, dans le cas où les constructions voisines existantes sur le terrain, ou contigües de la construction projetée ne respectent pas les règles générales d'implantation, des implantations en tout ou partie, à l'identique de celles des constructions voisines, peuvent être autorisées. Des détachements ponctuels de façade pourront être réalisés afin de faciliter l'insertion et l'accessibilité aux espaces d'entreposage des déchets en attente de collecte.

Article 2 – Implantation par rapport aux limites séparatives :

Par rapport aux limites séparatives, des règles différentes sont définies pour les constructions situées au sein de la bande des 20 mètres ou au-delà. Il s'agit, dans la première bande, de préserver les ambiances urbaines et de favoriser le renouvellement et la densification. Au-delà, l'objectif est de préserver les cœurs d'îlot et les impacts sur les constructions et jardins voisins, notamment en termes d'éclairement.

Dans les **sous-secteurs U1-C-1 et U1-C-2**, le dernier niveau des constructions implantées en limite séparative pourra être traité en attique avec un retrait de 6 mètres afin de limiter l'impact visuel de la construction dans le paysage urbain.

L'implantation en limite séparative est autorisée au-delà de la bande de 20 mètres pour le **sous-secteur U1-C-2** dans les périmètres de hauteur spécifique de la ZAC Léon Blum. Il s'agit de prendre en compte le parcellaire spécifique et de favoriser l'émergence d'une architecture innovante sur ces périmètres.

Article 3 – Implantation sur un même terrain :

La distance entre les constructions sur un même terrain est réglementée afin de favoriser l'ensoleillement et de limiter les vues directes et indirectes entre les logements. Cette distance est définie relativement à la hauteur des constructions avec un minimum de 8 mètres lorsque les façades comportent une baie et de 3 mètres lorsque qu'elles n'en comportent pas.

Article 4 – Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% du terrain de façon à optimiser la constructibilité des parcelles tout en permettant le maintien d'espaces libres et végétalisés au sein du tissu urbain. Dans les périmètres de hauteur spécifique, l'emprise au sol est non réglementée afin de favoriser l'émergence d'une architecture innovante sur ces périmètres à l'exception du périmètre situé aux abords de l'Église Saint-Étienne. Il s'agit en effet de préserver la dimension patrimoniale des abords de l'église.

Article 5 – Hauteur :

La règle de hauteur varie selon les sous-secteurs de manière à prendre en compte les différences de tissus urbains existants et les projets d'extension avec une hauteur limitée à 24 mètres (R+6+attique) et relative à la largeur de voie pour les constructions implantées à l'alignement de façon à préserver l'ensoleillement des voies dans le **sous-secteur U1-C-1**. Dans le **sous-secteur U1-C-2**, la hauteur totale est limitée à 27 mètres (R+6+attique) de façon en prendre en compte les typologies de bâti dédiées au bureau et à l'activité dont les contraintes techniques nécessitent des hauteurs sous-plafond plus importantes.

Différents périmètres de hauteur spécifique sont définis notamment afin de prendre en compte les projets liés à la ZAC Léon Blum et permettre le développement d'émergences ponctuelles aux entrées des secteurs de projet des OAP Hydroseine et Sainte-Lucie. Les émergences spécifiques sont définies par le plan des prescriptions et périmètres particuliers. Des dépassements de hauteur au sein de ces périmètres sont ponctuellement rendus possibles pour des motifs architecturaux (émergences).

Secteur U1-D : centralité de Marnes-la-Coquette

Ce secteur correspond au centre-bourg ancien de la commune qui se développe autour de la place de la mairie. Il est entièrement couvert par le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) du secteur patrimonial remarquable (SPR) de Marnes-la-Coquette. Ce dernier a particulièrement guidé le choix des règles morphologiques.

197

Article 1 - Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies :

L'implantation est autorisée à l'alignement ou en recul des emprises publiques et des voies de façon à permettre les projets d'élargissement de certaines voies ne permettant pas aujourd'hui une circulation suffisamment sécurisée notamment pour les piétons, tout en préservant le caractère de centre-bourg où une majorité des constructions existantes s'implantent à l'alignement. En cas de recul, celui-ci doit être supérieur ou égal à la hauteur totale de la construction, compté à partir de l'alignement opposé afin de garantir un ensoleillement optimal des constructions.

Article 2 – Implantation par rapport aux limites séparatives :

L'implantation en limite séparative correspond aux formes urbaines caractéristiques des centres-bourgs. Elle est donc autorisée. En cas d'implantation en retrait, les marges sont proportionnelles à la hauteur du bâtiment avec :

- Un minimum de 6 mètres en tout point des façades avec baie.
- Un minimum de 8 mètres au milieu des façades avec baie.
- Un minimum de 3 mètres en tout point des façades sans baie.

Ces marges de retrait sont destinées à assurer l'ensoleillement des pièces d'habitation et de préserver l'intimité de vie entre deux propriétés voisines. Ces marges de retrait permettent de créer aussi des franges paysagères qui contribuent à l'agrément du centre bourg de Marnes-la-Coquette.

Article 3 – Implantation sur un même terrain :

L'implantation entre deux constructions situées sur un même terrain est réglementée avec une distance minimale définie selon la hauteur des façades concernées afin de préserver le paysage urbain existant et de garantir l'ensoleillement des constructions :

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

Article 4 – Emprise au sol :

L'emprise au sol maximum est fixée à 40% de la surface du terrain, ce qui correspond à la densité moyenne observée sur le tissu de centre-bourg de la commune tout en permettant de préserver la présence du végétal qui caractérise le secteur. Une emprise au sol de 100 m² est garantie pour les petits terrains dont la surface est inférieure à 250 m² afin de leur assurer une constructibilité minimale.

Article 5 – Hauteur

La hauteur totale des constructions est fixée à 10 mètres afin de s'inscrire dans la moyenne du gabarit des constructions existantes.

Secteur U1-E : centralités de Meudon

Ce secteur vise à maintenir les caractéristiques du tissu urbain existant qui se matérialise principalement par une implantation dense et continue en front de parcelle. 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.

198

Article 1 - Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies :

L'implantation est autorisée à l'alignement ou en recul des emprises publiques et des voies afin de permettre de s'adapter aux différents tissus que l'on retrouve sur le secteur. Le recul est défini proportionnellement à la hauteur de la construction depuis l'alignement afin de garantir un bon ensoleillement des constructions. Afin de préserver le caractère verdoyant des sentes piétonnes un recul minimum de 3 mètres.

Article 2 – Implantation par rapport aux limites séparatives :

La règle incite à construire côté rue en autorisant l'implantation en limites séparatives dans une bande de 25 mètres. Au-delà de cette bande, et sauf terrain suffisamment profond et large, l'exigence d'un retrait limitera le plus souvent les possibilités de construire, sauf adossement sur bâti voisin existant ou dès lors que la hauteur est faible (2,60 m) notamment pour les annexes en fond de jardin.

Article 3 – Implantation sur un même terrain :

Un retrait minimum relatif à la hauteur de la construction est fixé de façon à préserver l'intimité des occupants et l'ensoleillement des constructions avec un minimum de 8 mètres pour les façades avec baie et de 4 mètres pour les façades sans baie, notamment afin de permettre l'accès des véhicules de secours.

Article 4 – Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain de façon à s'inscrire dans la densité moyenne du secteur tout en ménageant des espaces libres et végétalisés permettant de valoriser le paysage urbain meudonnais.

Article 5 – Hauteur :

La hauteur des constructions est limitée à une hauteur totale de 23 mètres en cohérence avec les hauteurs moyennes des tissus urbains de centralité de Meudon, avec un dernier étage en attique afin de limiter la perception volumétrique de la construction et de générer une animation de façade participant à une meilleure insertion urbaine des projets.

Une zone de hauteur contrainte est délimitée sur la carte n° 4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers. Elle limite la hauteur des constructions à 15 mètres l'intérieur de son périmètre, afin de limiter la perception du gabarit des constructions, des points de vue de la terrasse de l'Observatoire et du haut de l'avenue du Château.

Secteur U1-F : polarité intercommunale de Sèvres et Chaville le long de la RD 910

Ce secteur vise à favoriser une cohérence morphologique le long de l'axe de la RD910 qui traverse les cœurs historiques de Sèvres et Chaville. Situé en fond de vallée, ce secteur se développe de façon linéaire, souvent au contact de tissus pavillonnaires recouverts par la zone U3, en lien avec une topographie marquée. Les règles d'implantation des constructions tiennent compte de cette situation en imposant un retrait plus important et systématique lorsque les parcelles du **secteur U1-F** sont en contact avec la zone U3, de façon à limiter leur impact vis-à-vis des gabarits moins importants des tissus pavillonnaires. La hauteur totale des constructions est également plus fortement limitée au contact de la zone U3 de façon à assurer une transition avec les morphologies de type pavillonnaire avec une hauteur de façade diminuée de 3 mètres (soit 1 niveau) et une hauteur totale diminuée de 3 mètres dans une bande de 10 mètres comptée à partir de la zone U3.

Au sein du sous-secteur U1-F-2 correspondant au périmètre de concession du projet de cœur de ville de Sèvres, une souplesse est apportée pour l'implantation et l'emprise au sol des constructions, au regard de l'importante emprise de l'emplacement réservé pour aménagement de l'espace public qui cadre fortement les implantations et l'emprise au sol. Cette souplesse s'articule avec les dispositions de l'OAP sectorielle.

Article 1 - Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies :

L'implantation des constructions est autorisée à l'alignement ou en retrait des emprises publiques et des voies de façon à prendre en compte la diversité des tissus urbains présents dans ce secteur.

Afin de préserver les espaces écologiques et/ou paysagers protégés situés en bordure de voie, participant au renforcement des trames écologiques et à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, un nouvel alignement est créé à partir de son emprise.

Article 2 – Implantation par rapport aux limites séparatives :

Dans une bande de 20 mètres, les constructions sont autorisées en limite séparative ou en retrait de façon à permettre l'insertion harmonieuse des constructions selon les contextes existants. Au-delà de cette bande, le retrait est obligatoire de façon à ménager des espaces libres et végétalisés en cœur d'îlot.

Article 3 – Implantation sur un même terrain :

La distance entre deux constructions situées sur un même terrain est règlementée proportionnellement à la hauteur des constructions avec un minimum de 8 mètres lorsque les façades comportent une baie et un minimum de 4 mètres lorsque les façades ne comportent pas de baies.

Article 4 – Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 75% de la surface du terrain, ce qui correspond à la densité moyenne du secteur et permettant de conforter l'intensité urbaine de cette polarité linéaire.

Article 5 – Hauteur

La hauteur des constructions est limitée à 18 mètres (R+4+attique) de façon à préserver les morphologies existantes du secteur et de favoriser, le cas échéant, des vues sur les coteaux boisés, les forêts domaniales et le Domaine National de Saint-Cloud.

Pour le **sous-secteur U1-F-1**, correspondant aux constructions en bord de Seine à Sèvres, la hauteur est limitée à un niveau de moins (15 mètres, soit R+4), afin de préserver les vues entre la Seine et les coteaux.

199

Pour le **sous-secteur U1-F-1**, correspondant au cœur de ville de Chaville, la hauteur est limitée à 12 mètres pour les façades et 15 mètres en hauteur totale, soit R+3+C/A, en cohérence avec la hauteur du tissu existant à Chaville et souhaitée sur ce secteur.

Secteur U1-G : centralités de Vanves

Ce secteur englobe le centre historique de Vanves autour de la place de la République (quartier Saint-Rémy) encadré par le **sous-secteur U1-G-1** et aux principales polarités qui se développent le long des axes structurants de la commune (RD50, rues Raymond Marcheron, Larmeroux et Jean Bleuzen) encadrées par le **sous-secteur U1-G-2**. Les deux secteurs se distinguent sensiblement dans leurs morphologies, avec un parcellaire resserré et une emprise bâtie importante dans le **sous-secteur U1-G-1** et un bâti plus hétérogène et haut dans le **sous-secteur U1-G-2**.

Article 1 - Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies :

Afin de préserver et renforcer le caractère continu des fronts bâtis de centralité, le règlement impose l'alignement des constructions sur les emprises publiques et les voies. Cette obligation s'impose sur une hauteur de 12 mètres dans le **sous-secteur U1-G-1** et sur une hauteur de 15 mètres dans le **sous-secteur U1-G-2** afin de permettre le retrait des derniers étages en tenant compte des différences de gabarits existants entre les deux secteurs. L'implantation en recul est autorisée, lorsqu'elle est rendue nécessaire par la présence d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure ou égale à 2 mètres au droit du terrain.

Article 2 – Implantation par rapport aux limites séparatives :

200

L'implantation vis-à-vis des limites séparatives est règlementée de façon à maintenir et renforcer le caractère continu des fronts urbains de centralité. L'implantation est donc imposée sur les limites séparatives latérales et autorisée en limite de fond sur une bande de 20 mètres en **sous-secteur U1-G-1** et de 30 mètres en **sous-secteur U1-G-2**. Au-delà de cette bande, les constructions doivent systématiquement s'implanter en retrait des limites séparatives afin de préserver des espaces libres et végétalisés en cœur d'îlot. Dans le **sous-secteur U1-G-1**, une implantation en limite séparative latérale est autorisée au-delà de la bande afin de tenir compte de la disposition contrainte des parcelles de ce secteur. Les retraits sont définis dans les deux sous-secteurs proportionnellement à la hauteur de la construction avec un minimum adapté en cohérence avec le tissu existant : un retrait minimum 4 mètres pour les façades avec baies et de 2 mètres pour les façades sans baies en **U1-G-1** ; et un retrait minimum de 6 mètres pour les façades avec baie et de 4 mètres pour les façades sans baie en **U1-G-2**.

Article 3 – Implantation sur un même terrain :

Compte tenu de la configuration resserrée du parcellaire et de l'organisation du bâti du centre historique, il n'est pas fixé de règle pour les constructions implantées sur un même terrain dans le **sous-secteur U1-G-1**.

Dans le **sous-secteur U1-G-2**, la distance entre deux constructions tient compte de la hauteur de la partie de construction la plus haute et doit respecter un retrait minimum de 6 mètres si l'une des deux constructions comporte des baies, minimum ramené à 4 mètres si aucune des deux constructions ne comporte de baies. Ces dispositions visent à éviter la réalisation de programmes trop denses sur un même terrain au détriment de la qualité de confort des logements.

Article 4 – Emprise au sol :

Compte tenu de la configuration resserrée du parcellaire et de l'organisation du bâti du centre historique, il n'est pas fixé de règle pour l'emprise au sol dans le **sous-secteur U1-G-1**.

Dans le **sous-secteur U1-G-2**, l'emprise au sol est limitée à 70% de la surface du terrain afin de conforter la densité existante des secteurs de polarité. Afin de prendre en compte les contraintes liées à l'aménagement des petits terrains existants à la date d'approbation du PLUi, dont la surface est inférieure à 150 m², l'emprise au sol n'est pas règlementée pour ces derniers.

Article 5 – Hauteur

Dans le **sous-secteur U1-G-1**, deux types de règles de hauteur s'appliquent : une règle fixée à 15 mètres dans la majorité du sous-secteur et une règle spécifique reportée graphiquement sur la carte n° 4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers, permettant d'atteindre une hauteur de 19,50 mètres le long de la rue de la République et aux abords de la place de la République afin de tenir compte des hauteurs du bâti existant.

Dans le **sous-secteur U1-G-2**, la règle de hauteur varie selon la bande afin de favoriser une densité plus importante en front de parcelle et de participer à la structuration de l'axe de la rue Jean Bleuzen. La hauteur des constructions est ainsi limitée à R+5+comble ou attique, soit 21 mètres dans une bande de 30 mètres et à une hauteur totale de 15 mètres au-delà de la bande. Un périmètre de hauteur spécifique est défini sur le secteur compris entre les sièges sociaux Hachette et Audiens avec une hauteur totale limitée à 30 mètres afin de tenir compte des hauteurs existantes dans ce secteur.

Secteur U1-H : centralités de Ville-d'Avray

Ce secteur se compose du **sous-secteur U1-H-1** structuré autour de la rue de Saint-Cloud, de la rue de Sèvres et de la rue de Versailles, correspondant au centre-ville et du **sous-secteur U1-H-2** qui correspond à la polarité de la rue de Versailles située en bordure des étangs de Corot.

Article 1 - Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies :

Dans ce secteur, l'alignement est obligatoire rue de Saint-Cloud, rue de Sèvres, et le long des linéaires commerciaux repérés sur la carte n° 4.1 Plan général, afin d'assurer un cadre bâti homogène et ordonné sur l'espace public. Dans le reste du secteur, l'implantation est autorisée à l'alignement ou en retrait de 4 mètres minimum. En cas de recul, la continuité bâtie de l'alignement doit néanmoins être assurée par l'implantation d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre. Un recul de 10 mètres minimum est imposé le long de l'emprise du mail Alphonse Lemerre, afin d'en préserver les qualités paysagères.

201

Les dispositions sont adaptées pour le site n° 1 identifié par l'OAP centre-ville, afin de favoriser la réalisation du projet prévu sur ce site tout en l'encadrant en lien avec l'OAP. Ainsi, l'alignement pourra être partiel en cas de prolongement de l'espace public de façon à augmenter le linéaire de vitrines commerciales et de services. Toutefois, les constructions en rez-de-chaussée devront assurer un alignement sur au moins 20% du linéaire de l'interface du terrain avec l'emprise publique. Aucun recul minimum, ni implantation d'un mur bahut pour assurer la continuité du bâti n'est exigé.

Article 2 – Implantation par rapport aux limites séparatives :

Le maintien du tissu resserré du centre historique et la continuité des fronts urbains ont été recherchés avec des règles permettant une implantation sur les limites séparatives latérales dans une bande de 20 mètres. La règle rend ainsi obligatoire l'implantation sur les deux limites lorsque la façade sur voie est inférieure à 12 mètres. Au-delà de la bande, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de façon à préserver des espaces libres et végétalisés en cœur d'îlot. Les retraits sont définis proportionnellement à la hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres pour les façades avec baies et de 3 mètres pour les façades sans baie, de façon à préserver les formes urbaines existantes et à assurer l'ensoleillement des façades habitées. Ces distances sont majorées de 2 mètres en limites de fond afin de garantir l'intimité des fonds de parcelles.

Les dispositions sont adaptées pour les sites n° 1 et n° 2 identifiés par l'OAP centre-ville, afin de favoriser la réalisation des projets prévus sur ces sites tout en les encadrant en lien avec l'OAP. Ainsi :

- Pour le site n° 1 identifié par l'OAP centre-ville, les constructions peuvent s'implanter en retrait ou en limite séparative. Dans le cas de l'implantation en limite séparative, la hauteur des façades en mitoyenneté est limitée à 6 mètres maximum par rapport au terrain avant travaux, sans jamais excéder la cote 118 NGF.
- Pour le site n° 2 identifié par l'OAP centre-ville, en substitution des règles précédentes, il n'est pas appliqué de bande. Les constructions doivent être implantées en *retrait* de 3 mètres minimum des *limites séparatives*. Des percées visuelles vers le cœur d'îlot paysager seront garanties.

Article 3 – Implantation sur un même terrain :

Les règles varient selon que la construction comporte des baies ou non, de façon à assurer l'ensoleillement suffisant des constructions. La distance imposée entre deux constructions implantées sur un même terrain correspond à la hauteur de la partie de construction la plus haute diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 6 mètres. Dans le cas d'une façade sans baie, la distance correspond à la moitié de la hauteur de la partie de construction la plus haute ($H/2$), avec un minimum de 4 mètres.

Les dispositions sont adaptées pour le site n°1 identifié par l'OAP centre-ville, afin de favoriser la réalisation du projet prévu sur ce site tout en l'encadrant en lien avec l'OAP. Ainsi, il n'est pas fixé de règle pour le rez-de-chaussée des constructions, lorsque ce rez-de-chaussée n'est pas à destination principale d'habitation.

Article 4 – Emprise au sol :

L'emprise au sol n'est pas limitée dans une bande de 20 m de profondeur afin de permettre le renforcement du tissu urbain dans les pôles de centralité et d'offrir ainsi des possibilités de densification dans le cadre d'opérations de renouvellement notamment. Au-delà de la bande, l'emprise au sol est limitée à 50% du terrain situé en dehors de la bande. Pour les terrains situés à l'angle de la rue de Marnes et de la rue de Versailles, l'emprise au sol n'est pas règlementée de façon à permettre la réalisation de la programmation et de l'implantation prévues par l'OAP centre-ville.

Les dispositions sont adaptées pour les sites n°1 et n°2 identifiés par l'OAP centre-ville, afin de favoriser la réalisation des projet prévus sur ces sites tout en les encadrant en lien avec l'OAP. Ainsi :

- Pour le site n°1 identifié par l'OAP centre-ville, l'emprise au sol n'est pas règlementée.
- Pour le site n°2 identifié par l'OAP centre-ville, il n'est pas appliqué de bande. L'emprise au sol maximale est fixée à 55% de la surface du terrain.

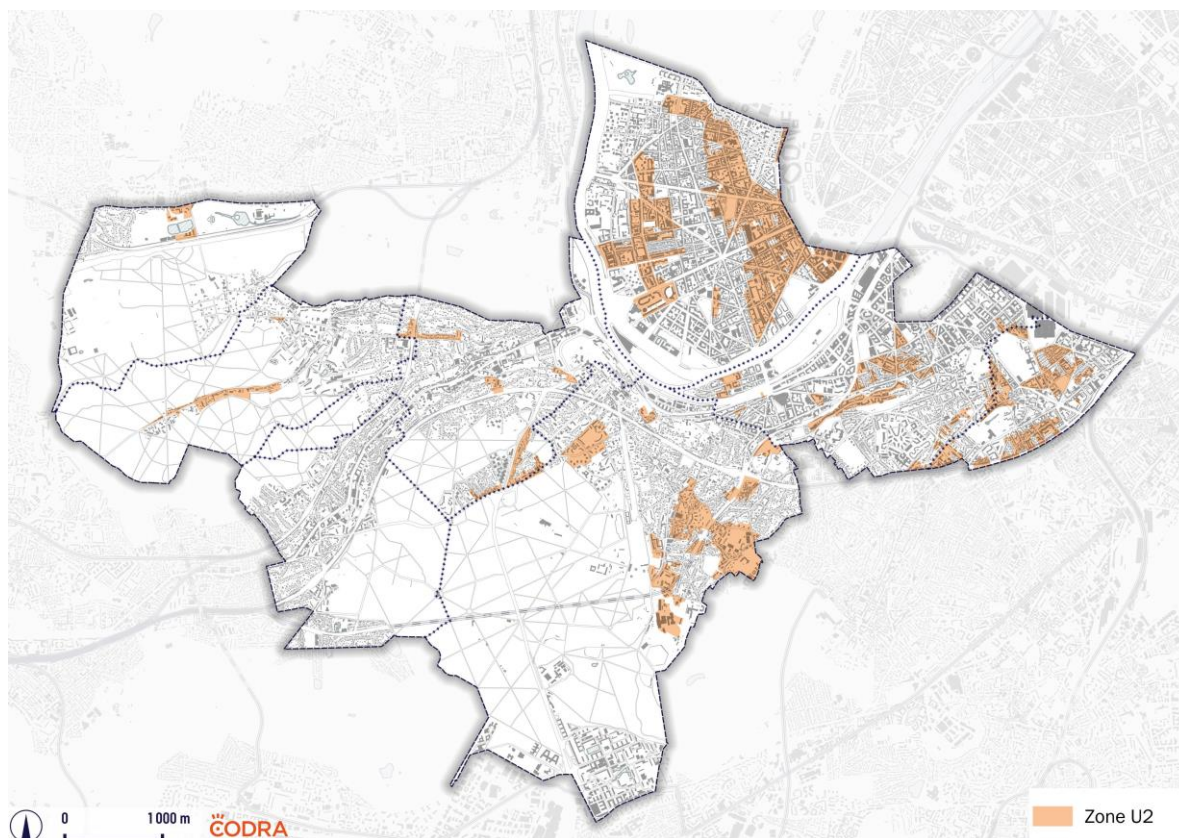
Article 5 – Hauteur

202 Dans le sous-secteur U1-H-1, la hauteur totale des constructions est limitée à 15 mètres pour les toitures à pentes de façon à prendre en compte la hauteur des constructions existantes.

Pour les façades sur rue, un recul de 2 mètres est exigé pour les parties de façade d'une hauteur supérieure à 9 mètres, hormis pour les terrains situés à l'angle de la rue de Marnes et de la rue de Versailles (site n°1 de l'OAP centre-ville) afin de permettre une expression architecturale plus libre sur ce secteur de projet.

Dans le **sous-secteur U1-H-2**, la hauteur totale de toutes les constructions est limitée à 12 mètres afin de préserver le gabarit du tissu existant.

Zone U2 – Secteurs mixtes de transition



Extrait du Plan de zonage – Zone de secteurs mixtes de transition

203

La **zone U2** recouvre environ 17% des espaces urbanisés de GPSO et se compose deux secteurs transversaux qui encadrent les tissus mixtes du territoire :

- Le **secteur U2-A**, dédié aux tissus mixtes discontinus avec une hauteur et une densité moyenne modérée.
- Le **secteur U2-B** encadre les tissus mixtes sensiblement plus denses et plus hauts. Ces secteurs ont pour vocation d'une part d'assurer une transition entre la **zone U1** de centralités et les autres zones et d'autre part ménager des secteurs d'intensification urbaine, participant notamment aux exigences de densification imposées par les documents supérieurs. Les règles morphologiques de ces secteurs cherchent donc à permettre une diversité d'implantations tout en ménageant des espaces libres et végétalisés en cœurs d'îlots.
- Le **secteur U2-C** est dédié aux tissus mixtes de Boulogne-Billancourt afin de préserver la transition entre le centre-ville et les berges de Seine qui se distingue du reste du territoire par son hétérogénéité avec la présence de tissus denses et de tissus plus ouverts de grandes résidences. Il englobe le **sous-secteur U2-C-1** dédié aux résidences du 47 rue du Dôme à Boulogne-Billancourt et le **sous-secteur U2-C-2** dédié au secteur de la cité artisanale.
- Le **secteur U2-D** répond aux spécificités de certains quartiers de Meudon, avec des règles de recul plus contraignantes et une emprise au sol plus faible que sur le reste de la **zone U2**. Il inclut le sous-secteur **U2-D-1** spécifiquement dédié au site de projet de la Colline Rodin, également couvert par le site d'OAP Colline Rodin.

Règles générales

Article 1 - Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies :

Dans les **secteurs U2-A et U2-B**, l'implantation à l'alignement ou en recul des emprises publiques et des voies est autorisée afin de permettre une intégration du bâti adaptée à l'hétérogénéité des tissus existants. En cas de recul, celui-ci devra être supérieur ou égal à 4 mètres afin de ménager un espace qualitatif en interaction avec l'espace public. Ce recul est ramené à 2 mètres à Vanves afin de tenir compte de la plus faible profondeur des parcelles.

La création d'un pan coupé dont la longueur est comprise entre 3 mètres et 7 mètres, est autorisée à l'angle de deux voies circulées, afin de garantir une bonne visibilité au croisement des voies et une meilleure insertion urbaine des nouvelles constructions.

Afin de valoriser le paysage urbain et les cœurs d'îlots, la réalisation de porches assurant une continuité visuelle est autorisée. La hauteur de ces porches devra être supérieure ou égale à 5 mètres, de façon à générer un ensoleillement suffisant dans la profondeur du porche. Dans le même objectif et afin d'éviter la constitution de fronts urbains continus trop importants, la création d'au moins une césure est imposée lorsque la longueur de façade adressée sur l'emprise publique ou la voie est supérieure ou égale à 25 mètres

Une règle spécifique s'applique vis-à-vis des sentes piétonnes avec un recul de 3 mètres minimum destiné à préserver leur caractère végétal.

À Issy-les-Moulineaux, les règles spécifiques d'implantation établies par le PLU communal sont reprises dans un cahier de références annexé au règlement afin de préserver les spécificités morphologiques relatives à chaque voie.

À Vanves, le long de la rue du clos Montholon, l'implantation en recul est rendue obligatoire en cohérence avec l'OAP du Clos Montholon et l'implantation des constructions récemment réalisées qui accompagne la mutation du secteur générée par l'arrivée de la gare du Grand Paris Express.

L'implantation en limite d'emprise publique ou de voie n'est pas règlementée **dans l'ensemble de la zone U2** pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et de service public Cette mesure permet de tenir compte des contraintes règlementaires fonctionnelles de ces équipements.

Dans le **secteur U2-C**, l'implantation des constructions est soit définie par le plan des prescriptions et périmètres particuliers, soit imposée à l'alignement de façon à préserver la cohérence d'un front urbain continu, dans le prolongement des tissus de centralité de Boulogne-Billancourt.

Le **secteur U2-D** impose une implantation avec un recul proportionnel à la moitié de la hauteur de la nouvelle construction avec un minimum de 4 mètres, de façon à préserver le caractère aéré des fronts de parcelles des tissus mixtes spécifiques de Meudon. Afin de favoriser la bonne insertion des nouvelles constructions dans le tissu existant et limiter la création de murs pignons, celles-ci pourront s'implanter avec un recul moins important lorsqu'elles s'adossent à une construction existante en bon état.

Un recul vis-à-vis des sentes piétonnes est imposé proportionnellement à la hauteur des constructions avec un minimum de 3 mètres afin de préserver leur caractère végétal.

Dans le **sous-secteur U2-D-1**, il n'est pas requis de recul minimal dans ce secteur de projet qui n'est pas contraint par un ordonnancement existant dans lequel s'insérer.

Article 2 - Implantation par rapport aux limites séparatives :

L'implantation vis-à-vis des limites séparatives est règlementée selon une bande d'implantation de 20 mètres dans les **secteurs U2-A, U2-B et U2-D**. Il s'agit de privilégier la constructibilité des parcelles en front de parcelle, afin de favoriser la création d'espaces libres et végétalisés en cœurs d'îlots.

L'implantation est autorisée en limite ou en retrait dans la bande de 20 mètres et le retrait est imposé au-delà, à l'exception de Marnes-la-Coquette où l'implantation est laissée libre en raison de la configuration spécifique des parcelles. La distance de retrait est définie proportionnellement à la hauteur de la nouvelle construction avec une valeur minimale plus importante en **secteur U2-A** (8 mètres en cas de façade avec baie, 4 mètres en cas de façade sans baie) qu'en **secteur U2-B** (6 mètres en cas de façade avec baie, 3 mètres en cas de façade sans baie). Ces distances ont pour objectif de garantir l'ensoleillement des façades tout en s'adaptant aux variations de densités différenciant les deux secteurs.

Pour les **secteurs U2-B situés à Vanves**, où il est souhaité une densité sensiblement moins importante dans le respect du tissu existant, le retrait minimum en cas de façade avec baie est fixé à 6 mètres et réduit à 4 mètres en cas de façades sans baie. Un retrait de 3 mètres minimum est imposé aux parties de façades implantées en limite séparative et situées au-dessus d'une hauteur de 12 mètres.

Dans le **secteur U2-D**, en cas de parcelle configurée en longueur (longueur sur emprise publique ou voie supérieure à 20 mètres), l'implantation de la construction ne pourra s'implanter que sur l'une des limites séparatives latérales, de façon à éviter la constitution d'un front bâti continu trop important à l'échelle du secteur. Le retrait minimum est également défini proportionnellement à la hauteur de la nouvelle construction avec un minimum de 8 mètres en cas de façade avec baie et de 3 mètres en cas de façade sans baie. Ce minimum est

porté à 6 mètres vis-à-vis d'une limite de fond située au-delà de la bande d'implantation de 20 mètres pour favoriser les espaces libres et végétalisés en fond de parcelle. Le **sous-secteur U2-D-1** définit un retrait minimum moins important que dans le reste du secteur avec un minimum de 6 mètres en cas de façade avec baie et de 3,5 mètres pour les façades ne comportant pas de baie, de façon à intégrer les contraintes spécifiques de projet sur ce site.

Dans les **secteurs U2-A, U2-B et U2-D**, plusieurs situations permettent aux nouvelles constructions de s'implanter en limites séparatives au-delà de la bande de 20 mètres :

- Lorsqu'il existe une construction mitoyenne.
- Dans le cas des parcelles configurées en drapeau.
- En cas d'adossement à un mur de soutènement existant.
- Pour la construction d'une annexe de faible emprise au sol (inférieure ou égale à 20 m²).

Il s'agit de tenir compte du contexte bâti existant pouvant ponctuellement nécessiter des continuités en cœur d'ilot et afin de faciliter l'usage des bâtiments nécessitant la construction d'annexes.

En raison de leurs contraintes techniques spécifiques, il n'est pas défini de bande d'implantation pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

Dans le **secteur U2-C**, une bande d'implantation, dite bande E est définie dans une profondeur de 15 mètres pour le cas général, portée à 18 mètres pour les constructions à destination des autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, située le long des axes continuant des polarités d'activités au sein de secteur mixte (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).

Il s'agit pour ce secteur de conserver une certaine densité urbaine en front de parcelle avec une implantation en limite séparative latérale rendue obligatoire dans la bande E. Les constructions doivent cependant s'inscrire en retrait de la limite de fond et en retrait de toute limite séparative au-delà de la bande E. Le retrait minimum dans la bande E est défini à 6 mètres en cas de façade avec baie et à 3 mètres en cas de façade sans baie afin de garantir un passage minimum entre les constructions. Au-delà de la bande E, le retrait est également fixé proportionnellement à la hauteur des nouvelles constructions de façon à garantir leur ensoleillement.

Compte tenu du niveau de densité des tissus urbains de Boulogne-Billancourt, s'agissant des règles de prospect, la hauteur totale est prise en référence en lieu et place de la hauteur de façade, afin de se prémunir d'une trop grande promiscuité.

205

Dans le **secteur U2-C**, afin de garantir la bonne insertion des constructions nouvelles dans le tissu mixte hétérogène de Boulogne-Billancourt, le raccordement entre les constructions est privilégié. Ce raccordement peut être imposé :

- Pour la façade principale sur rue, afin d'éviter les effets de pignons lorsque l'immeuble contigu n'est pas à l'alignement (article 1).
- En limite séparative pour les murs aveugles afin de préserver l'unité du paysage urbain, c'est à dire la cohérence du paysage de l'ilot, ou pour ne pas porter atteinte à la salubrité d'une *construction existante* contiguë (article 2), Également Pour la façade arrière, afin de ne pas obscurcir les terrains contigus (article 2).
- En hauteur, afin d'harmoniser la ligne générale du front urbain et de masquer les pignons (article 5).

Article 3 - Implantation sur un même terrain :

Pour les constructions situées sur un même terrain, une distance proportionnelle à la hauteur des constructions et la présence ou l'absence de baie est fixée sur l'ensemble de la **zone U2**. La valeur minimale de cette distance varie selon les secteurs afin de prendre en compte leurs différences morphologiques, l'objectif étant de garantir la salubrité des constructions. Dans le **secteur U2-C**, la distance minimale entre deux constructions sur un même terrain varie également selon la destination des constructions de façon à préserver des distances plus importantes pour les constructions à destination d'habitation. En raison de leurs contraintes techniques architecturales relatives à l'accueil du public, l'implantation sur un même terrain pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics n'est pas règlementée.

Article 4 – Emprise au sol :

Les règles d'emprise au sol des constructions varient selon les secteurs de façon à tenir compte de leurs spécificités morphologiques.

Dans le **secteur U2-A**, la constructibilité est privilégiée en front de parcelle de façon à maintenir le caractère continu des fronts urbains avec une emprise au sol limitée à 60% de la surface du terrain située dans une bande d'implantation de 20 mètres et limitée à 10 % de la surface du terrain située en dehors de la bande. À **Issy-les-Moulineaux**, l'emprise au sol n'est pas règlementée dans la bande de 20 mètres de façon encourager plus fortement l'implantation en front de parcelle, avec une emprise au sol totale inférieure ou égale à 50% de la superficie totale du terrain.

Dans les **secteurs U2-A situés à Marnes-la-Coquette et à Ville-d'Avray**, ont une emprise au sol limitée à 60% de la surface du terrain, indépendamment de la bande d'implantation. Il s'agit ici d'accorder plus de souplesse aux terrains déjà particulièrement contraints en raison de leur surface plus faible que dans le reste du **secteur U2-A** et pour favoriser une implantation en recul des voies.

Dans les **secteurs U2-B, U2-C et U2-D**, l'emprise au sol est définie à l'échelle du terrain. Elle correspond au taux d'emprise au sol moyen des tissus existants de chaque secteur, soit :

- 60% de la surface du terrain en **secteur U2-B**.
- 50% de la surface du terrain en **secteur U2-C**.
- 40% de la surface du terrain en **secteur U2-D** et 60% de la surface du terrain dans le **sous-secteur U2-D-1** afin de permettre la réalisation de l'OAP Colline Rodin.

Article 5 – Hauteur :

La règle de hauteur est définie dans l'ensemble de la **zone U2** par un gabarit-enveloppe, qui fixe une hauteur de façade, un niveau de couronnement et une hauteur totale et dans lequel les nouvelles constructions doivent s'inscrire. Le niveau de couronnement imposant une implantation en pan incliné ou en attique de façon à limiter l'impact visuel de la hauteur totale de la construction sur son environnement. Les dimensions de ce gabarit varient selon les secteurs afin de tenir compte de leurs spécificités morphologiques et de leur évolution potentielle :

- R+2+comble ou attique, soit une hauteur totale de 12 mètres en **secteur U2-A**.
- R+3+comble ou attique, soit une hauteur totale de 15 mètres en **secteur U2-B**. Pour les terrains situés sur des voies de faible largeur (entre 5 mètres et 12 mètres) le gabarit est ramené à R+2+comble ou attique afin de préserver l'ensoleillement des voies.
- R+5, soit une hauteur totale de 18 mètres en **secteur U2-D**.

À **Issy-les-Moulineaux**, la règle de hauteur est complétée par un gabarit relatif à la largeur de la voirie afin de tenir compte des importantes variations de largeur de la voirie sur la commune et de garantir un front urbain harmonieux avec le tissu existant.

A **Vanves**, il existe un périmètre de hauteur spécifique pour le Clos Montholon, s'agissant d'un secteur d'intensification urbaine à proximité d'une gare en lien avec les prescriptions du SCoT.

Dans le **secteur U2-C** la diversité du paysage urbain entraînant des différences de hauteur importante à l'échelle des îlots et des voies, celui-ci est règlementé par différents filets de hauteur dont la couleur définit les gabarits-enveloppes dans lesquels les constructions doivent s'inscrire. Ces prescriptions ont été élaborées en référence au contexte urbain actuel et à son potentiel d'évolution.

Règles particulières

Règle de césure

Dans le **secteur U2-C**, afin de ménager des cœurs d'îlots ouverts et aérés permettant de valoriser le paysage urbain existant, une césure est exigée lorsque les constructions présentent un linéaire de façade de plus de 20 mètres au-delà de la bande E. Cette césure devra présenter une largeur d'au moins 5 mètres sur toute la profondeur du bâtiment et sur toute la hauteur ou à partir du niveau R+1. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation répond à des contraintes fonctionnelles et architecturales spécifiques aux équipements recevant du public.

Il est à noter que les dispositions ci-dessus se substituent aux règles d'implantation des constructions sur un même terrain.

A Vanves, les principes de césure ne s'appliquent pas sur le périmètre de l'OAP du Clos Montholon, s'agissant d'un secteur d'intensification urbaine à proximité d'une gare en lien avec les prescriptions du SCoT.

Articulation avec l'environnement existant

Dans les **secteurs U2-A, U2-B et U2-D** une disposition est prise afin de permettre aux constructions de s'implanter en limite séparative au-delà de la bande d'implantation de 20 mètres afin de favoriser une meilleure prise en compte et insertion dans le contexte bâti existant :

- Lorsque la construction s'adosse à une construction voisine existante et pérenne, implantée en limite séparative, et dans la limite de son héberge.
- Lorsqu'elles sont édifiées sur un terrain existant avec une façade sur voie de desserte inférieure à 3 mètres de largeur (terrain dit « en drapeau »), et qu'elles ont une hauteur totale de 3,50 mètres.
- Lorsque la construction s'adosse à un mur de soutènement, sans en dépasser la hauteur.
- Lorsque la construction est une annexe d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².

Dans le **secteur U2-C**, plusieurs dispositions sont prises afin de favoriser l'insertion des nouvelles constructions et de renforcer le caractère végétal de ce secteur en :

- Imposant aux constructions un retrait des limites séparatives au sein de la bande E lorsque celles-ci s'implantent en mitoyenneté avec une construction peu profonde, afin de ne pas porter atteinte à l'ensoleillement et à la salubrité de la parcelle voisine.
- Autorisant le raccordement en limite séparative avec une construction existante sur une hauteur d'au moins 6 mètres afin de limiter la création de murs pignons.
- Imposant la création d'une contre-courette lorsqu'une courette est présente en limite séparative nonobstant les règles générales d'implantation, afin de préserver la salubrité des constructions existantes.

Cas non soumis aux règles générales

207

Dans l'ensemble de la **zone U2**, les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics 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.

Dans les **secteurs U2-A, U2-B et U2-D**, des règles particulières s'appliquent aux locaux techniques situés en toiture et aux constructions existantes afin de permettre leur évolution au-delà du gabarit-enveloppe fixé par la règle générale. Cette règle délimite le dépassement du gabarit-enveloppe selon les éléments de construction auxquels elle s'applique :

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

Par ailleurs, la hauteur des constructions annexes est limitée à 3,20 mètres afin de limiter leur impact visuel et préserver le paysage urbain existant.

Pour les terrains situés dans le périmètre de hauteur spécifique de Vanves sur le secteur du Clos Montholon, une hauteur plus importante est autorisée jusqu'à 21 mètres, soit R+5+1, afin d'accompagner la densification de ce secteur de gare. Dans le cas où les constructions s'implantent en limite séparative, un retrait d'au moins 3 mètres est exigé pour les parties de la construction situées au-dessus d'une hauteur de 12 mètres afin de limiter l'impact visuel de ces constructions et de préserver l'ensoleillement des constructions voisines.

Règles alternatives

Cas des travaux sur les constructions existantes ne respectant pas les règles générales

Plusieurs dispositions alternatives sont prises afin de permettre l'évolution et l'adaptation des constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, méconnaissant les règles générales. Dans les **secteurs U2-A, U2-B et U2-D**, les travaux d'extension horizontale et/ou verticale sont ainsi autorisés lorsque les constructions existantes ne respectent pas les règles générales d'implantation (articles 1,2 et 3).

Dans l'ensemble de la **zone U2**, pour les constructions existantes ne respectant pas les règles générales de hauteur, les travaux de réhabilitation et de rénovation sont autorisés dans la limite de la hauteur totale existante, et les extensions verticales sont autorisées dans la limite de 0,40 mètre d'épaisseur afin de permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur ayant notamment recours à des matériaux biosourcés.

Dépassements du gabarit-enveloppe

Dans l'ensemble de la **zone U2**, des dépassements du gabarit enveloppe sont autorisés sous réserve du respect des périmètres de hauteurs contraintes pour les toitures végétalisées occupant 50% de la surface de la toiture dès lors que l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 0,40 mètre et dans la limite de hauteur du substrat, afin de favoriser la fonctionnalisation des toitures des nouvelles constructions. Des dépassements du gabarit enveloppe sont également autorisés pour :

- Les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, à l'exception du **secteur U2-C**, dans lequel ils doivent être intégrés au gabarit-enveloppe, dans la limite de 1,20 mètre afin d'en limiter l'impact visuel.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable afin d'encourager le recours aux énergies renouvelables tout en préservant le paysage urbain existant :
 - Dès lors qu'ils ont une hauteur inférieure ou égale à 0,70 mètre 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 édifices liés à la fonctionnalisation des toitures, notamment dans les cas imposés par le chapitre 5 du règlement, dans la limite d'une surface unitaire inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres et 3,50 mètres pour l'édicule de l'ascenseur et sa machinerie. Ces édifices doivent être implantés avec un retrait proportionnel à leur hauteur vis-à-vis de façades et présenter une emprise totale représentant moins de 20% de l'emprise de la terrasse créée en **U2-A, U2-B, U2-D** et moins de 10% en **U2-C**. Cette disposition a pour objectif de faciliter la création d'accès en toiture nécessaire à leur fonctionnalisation tout en encadrant leurs dimensions de façon à éviter la création d'un niveau supplémentaire.
- Les constructions nécessaires à l'agriculture urbaine, dans la limite d'une emprise représentant moins de 40% de la terrasse exploitée et d'une hauteur de 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions bénéficiant d'un autre dépassement de gabarit, aux constructions dont la hauteur est inférieure ou égale à 13,50 mètres. Cette disposition a pour objectif de favoriser la fonctionnalisation des toitures pour le développement de l'agriculture urbaine en cohérence avec l'orientation 35 du PADD, tout en assurant une insertion harmonieuse et cohérence avec le paysage urbain existant.
- Les acrotères et les lucarnes dans la limite de la hauteur totale et lorsque les lucarnes représentent moins de 40% du linéaire de façade afin d'apporter de la souplesse dans l'expression architecturale de la toiture.

Dans le **secteur U2-C**, les dépassements du gabarit-enveloppe sont autorisés pour les constructions implantées dans la bande E lorsqu'il s'agit de favoriser une expression architecturale qualitative, d'encourager la production de logements sociaux et la reconversion de bureaux en logements.

Articulation avec l'environnement existant

Dans les **secteurs U2-A, U2-B et U2-D**, les nouvelles constructions sont autorisées à s'inscrire dans le gabarit d'une construction contigüe qui ne respecte pas la règle de hauteur à condition de ne pas dépasser de plus de 3 mètres le gabarit-enveloppe autorisé. Cette disposition a pour but de favoriser le raccordement des nouvelles constructions au bâti existant et d'éviter la création de murs pignons.

Dans le **secteur U2-C**, les constructions situées dans la bande E peuvent s'inscrire dans le gabarit d'une construction existante contigüe ne respectant pas les règles générales de hauteur sur une longueur d'au moins 3 mètres et à condition de ne pas dépasser de plus de 6 mètres, soit 2 niveaux le gabarit-enveloppe autorisé. Au-delà de la bande E, la même règle s'applique lorsque la hauteur de la construction voisine est au moins égale à 5 mètres. Ces dispositions visent à limiter la création de murs pignons et à favoriser des volumétries de raccordement harmonieuses avec le paysage urbain existant.

Les constructions sont également autorisées à dépasser le gabarit-enveloppe autorisé lorsqu'elles viennent combler une dent creuse d'une largeur inférieure à 20 mètres et qu'elles s'adossent à des constructions existantes ne respectant pas les règles générales de hauteur. Le dépassement ne doit pas dépasser de plus de 6 mètres le gabarit-enveloppe autorisé afin de ne pas générer un gabarit trop contrasté avec le paysage urbain environnant.

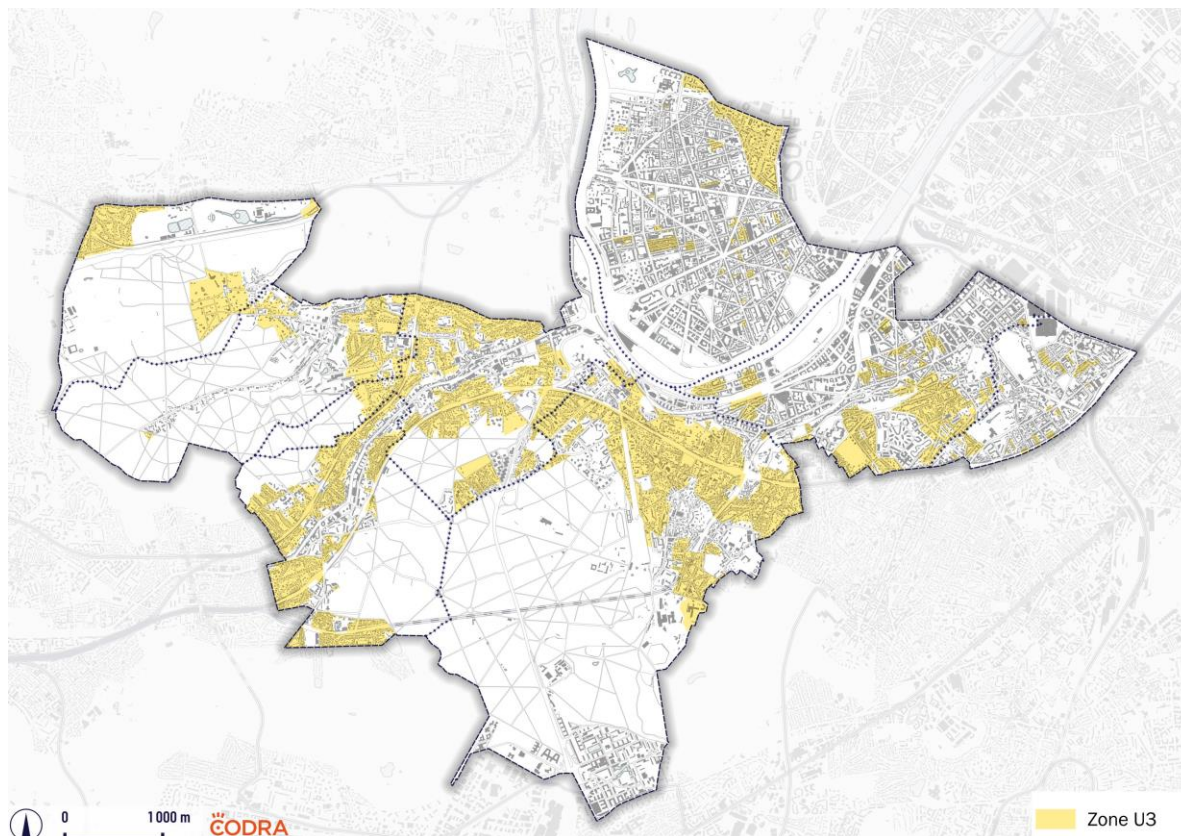
Cas des petites extensions sur les constructions existantes

Dans le secteur U2-C, l'implantation d'extensions de faible importance (représentant moins de 20% des espaces libres et une emprise au sol inférieure à 20 m²) visant un meilleur fonctionnement des constructions sont autorisées nonobstant les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et pour les constructions sur un même terrain lorsqu'elles ne réduisent pas de plus d'1/3 les espaces libres du terrain et lorsqu'elles permettent de rester conformes au taux de pleine terre exigé. Cette disposition a pour objectif de favoriser les évolutions modérées sur les terrains existants tout en préservant les qualités paysagères et environnementales des terrains existants. Si l'extension est une véranda, celle-ci devra se situer à l'arrière de la construction existante afin de ne pas porter atteinte à la cohérence urbaine et architecturale du front bâti.

Autre cas de figure

Dans l'ensemble de la **zone U2**, des implantations et une répartition de l'emprise au sol alternatives sont autorisées lorsqu'elles permettent la mise en œuvre de l'OAP thématique continuités écologiques notamment lorsqu'il s'agit d'assurer des continuités écologiques avec les espaces environnants ou de préserver des plantations existantes.

Zone U3 – Dominante habitat de type pavillonnaire



Extrait du Plan de zonage – Zone à dominante habitat individuel

Cette zone, majoritaire à l'échelle des zones urbaines GPSO, représente 32% des espaces urbanisés du territoire, elle se compose de trois secteurs :

- Le **secteur U3-A** dédié aux tissus à dominante d'habitat individuel souvent pavillonnaire.
- Le **secteur U3-B** dédié aux tissus pavillonnaires aérés avec des densités plus faibles en lien avec des tailles de terrains et un couvert végétal plus importants.
- Le **secteur U3-C** dédié aux secteurs pavillonnaires spécifiques et patrimoniaux de chaque commune. Il s'agit pour la plupart de lotissements. Il se compose ainsi de 15 sous-secteurs :
 - Le **sous-secteur U3-C-1** correspond aux passages et villas de Boulogne-Billancourt dont la constructibilité et les évolutions sont encadrées par des plans-masses permettant de garantir la pérennité de leur paysage formant des microclimats urbains remarquables par leur calme et leur tranquillité. Une marge d'extension est néanmoins ménagée afin de permettre l'adaptation du bâti.
 - Le **sous-secteur U3-C-2** correspond au quartier du fond des Princes de Boulogne-Billancourt. Il se distingue par son caractère résidentiel composé de pavillons, maisons de ville, d'hôtels particuliers et ponctuellement de petits immeubles collectifs. Son paysage de jardins privés lui confère un couvert végétal important qu'il s'agit de préserver et de mettre en valeur.
 - Les **sous-secteurs U3-C-3 et U3-C-4** correspondent respectivement au lotissement Le Mesnil et au lotissement du Parc Fourchon de Chaville. Issus de la division des anciens grands domaines, ces deux lotissements se distinguent des autres tissus pavillonnaires par leur ordonnancement et leur composition d'ensemble, héritées des anciens règlements de lotissement qu'il s'agit de préserver.
 - Le **sous-secteur U3-C-5** correspond au secteur de plan-masse des Ursines à Chaville. Il se caractérise par une organisation parcellaire très contrainte, héritée des subdivisions foncières d'anciennes parcelles maraîchères. On y retrouve une diversité de morphologies

mêlant petits pavillons, petits immeubles collectifs anciens et des ensembles collectifs beaucoup plus hauts générant des conflits de mitoyenneté et des situations de vis-à-vis importants. Il s'agit dans ce secteur, de permettre la prise en compte des spécificités des différentes typologies bâties et parcellaires afin de tendre vers des évolutions revalorisant les qualités paysagères et historiques de ce quartier pavillonnaire situé à proximité d'un pôle gare important, tout en améliorant la salubrité des parcelles, notamment des parcelles linéaires très peu profondes de la rue Marcel Rebard.

- Le **sous-secteur U3-C-6** correspond aux grandes propriétés du cœur de bourg de Marnes-la-Coquette. Il se caractérise par son bâti de grandes demeures ou maisons implantées au centre de grandes parcelles arborées, souvent clôturées par de hauts murs d'enceinte assurant une transition avec les fronts bâtis continus du centre-bourg. Il s'agit au travers du règlement morphologique de préserver l'identité de ce secteur tout en permettant l'adaptation et l'évolution modérée du bâti existant, en cohérence avec les dispositions du règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR). En effet, il correspond au secteur 2 du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du SPR.
- Le **sous-secteur U3-C-7** correspond au domaine du Parc à Marnes-la-Coquette situé en bordure du centre-bourg. Lotti au milieu du XIXe siècle, il s'agit d'un domaine privé disposant de son propre règlement. Son tissu se compose de grandes maisons, implantées sur de très grandes parcelles dans un cadre boisé en continuité de la forêt de Fausses-Reposes. L'architecture des constructions est hétérogène, mais la présence de nombreux arbres favorise une bonne cohérence d'ensemble. Ce secteur a pour objectif de préserver le caractère verdoyant et aéré du secteur.
- Le **sous-secteur U3-C-8** correspond au lotissement du domaine de la Marche de Marnes-la-Coquette situé au nord de l'autoroute A13, au contact de la commune de Vaucresson. Lotti au début du XXe siècle selon un plan d'ensemble reprenant les voies et allées de l'ancien domaine du château de la Marche, son homogénéité et la présence d'éléments bâtis et végétaux patrimoniaux lui confèrent un intérêt.
- Le **sous-secteur U3-C-9** correspond au quartier du Parc des Terrasses, ancien lotissement situé au nord de l'autoroute A13 et lotti au début du XXe siècle. Malgré le caractère hétérogène des époques et des styles de construction, cet ancien lotissement conserve une cohérence d'ensemble avec des tailles de parcelles et des implantations similaires, qu'il s'agit de préserver tout en permettant des évolutions modérées sur le bâti existant.
- Le **sous-secteur U3-C-10** correspond aux abords de l'avenue du Château à Meudon, dont le quartier du Potager du Dauphin, constituant un élément de la Grande Perspective classée Monument Historique. Les constructions y sont implantées avec un recul important vis-à-vis de la rue et présentent un caractère végétal qu'il s'agit de préserver.
- Le **sous-secteur U3-C-11** correspond au site de projet de démolition-reconstruction de logements sociaux situés rue Pasteur à Sèvres. Les règles de ce secteur sont adaptées de façon à permettre la réalisation du futur projet.
- Le **sous-secteur U3-C-12** correspond aux villas et ensembles pavillonnaires patrimoniaux de Vanves. Il s'agit de secteurs remarquables de par la cohérence de leur ordonnancement avec des formes urbaines spécifiques à chaque sous-secteur qu'il s'agit de conserver en instaurant des règles morphologiques traduites sous forme de plan-masse.
- Le **sous-secteur U3-C-13** correspond à l'ancien lotissement de la Côte d'Argent développé dans les années 30 et présentant une unité paysagère et de typologie spécifique caractéristique avec un parcellaire, un mode d'implantation et des gabarits de bâti homogènes.
- Le **sous-secteur U3-C-14** correspond à l'ancien lotissement du Domaine de la Ronce structuré autour d'une allée piétonne privative. Il se caractérise par un tissu de grands pavillons implantés en milieu de parcelle et bordés de murets en pierre renforçant la dimension minérale des espaces publics malgré la présence de nombreux arbres dans les jardins privés.
- Le **sous-secteur U3-C-15** correspond à l'ancien lotissement du Val Fleury organisé autour du Parc de Lesser. Il se caractérise par un découpage régulier des grandes parcelles arborées encadrant le parc et par l'implantation de grands pavillons implantés de façon à libérer les fonds de parcelles au contact du Parc de Lesser, générant un paysage verdoyant aux abords du parc qu'il s'agit de préserver.

211

Règles générales

Article 1 - Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies :

Dans les **secteurs U3-A et U3-B**,

L'implantation en recul est rendue obligatoire afin de préserver le caractère résidentiel de ces secteurs avec des espaces libres et végétalisés plus ou moins importants en front de parcelle. Ce recul est règlementé par une distance minimale qui varie selon les caractéristiques des tissus existants avec :

- Un recul minimal de 4 mètres dans le **secteur U3-A**, ramené à 2 mètres à Vanves afin de tenir compte du parcellaire moins profond et des implantations du tissu existant.
- Un recul minimal de 5 mètres dans le **secteur U3-B** afin de préserver la qualité des espaces libres et verdoyant adressés sur la rue.
- Un recul minimal vis-à-vis des sentes piétonnes de 3 mètres minimum dans les **secteurs U3-A et U3-B** afin de préserver leur ensoleillement et leur caractère végétal.

À **Issy-les-Moulineaux**, les règles spécifiques d'implantation établies par le PLU communal sont reprises dans un cahier de référence annexé au règlement afin de préserver les spécificités morphologiques relatives à chaque voie. Afin de favoriser le développement du couvert végétal sur voie dans les tissus pavillonnaires d'Issy-les-Moulineaux, les marges de recul doivent être traitées en espaces végétalisés et des reculs partiels et d'écrochement sont autorisés lorsqu'il s'agit d'améliorer la qualité architecturale de la construction ou de ménager des espaces dédiés à l'entreposage des déchets.

Afin notamment de s'inscrire dans la stratégie des transports en commun à l'échelle régionale poursuivie actuellement avec notamment l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express (orientation 10 du PADD) et de permettre la réalisation d'équipements publics dans des conditions adaptées l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée, à l'exception des secteurs de plan masse.

Dans le **secteur U3-C**,

212

L'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies est adaptée aux caractéristiques morphologiques existantes de chaque sous-secteur. Dans les secteurs où il s'agit de préserver l'implantation spécifique des constructions existantes pouvant varier selon les ensembles bâtis ou les voies, la règle est définie graphiquement soit par un secteur de plan-masse soit par une marge de recul figurant sur la carte n° 4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers (**sous-secteurs U3-C-1, U3-C-3, U3-C-5, U3-C-12**).

L'implantation à l'alignement ou en recul est autorisée lorsqu'il s'agit d'apporter de la souplesse en vue d'un futur projet (**sous-secteur U3-C-11**) ou de permettre une implantation en cohérence avec la diversité des tissus existants (**sous-secteur U3-C-2**).

L'implantation en recul est rendue obligatoire lorsqu'il s'agit de préserver le caractère résidentiel et verdoyant des fronts de parcelles, avec un recul variant selon les caractéristiques du paysage urbain plus ou moins verdoyant :

- **Sous-secteur U3-C-4** : un recul minimal de 5 mètres correspondant aux prescriptions de l'ancien lotissement du Parc Fourchon.
- **Sous-secteurs U3-C-6 et U3-C-7** : le recul minimal est fixé par rapport à l'alignement opposé et proportionnellement à la hauteur de la construction de façon à préserver l'ensoleillement des constructions et les proportions actuelles de la voirie.
- **Sous-secteurs U3-C-8 et U3-C-9** : le recul minimal est défini selon la largeur de la voie afin de ne pas compromettre l'élargissement prévu de certaines voies et garantir la sécurité des usagers.
- **Sous-secteur U3-C-10** : le recul minimal par rapport à l'alignement opposé est fixé à 4 mètres le long des voies, et proportionnellement à la hauteur des constructions avec un minimum de 3 mètres le long des sentes piétonnes de façon à tenir compte de leur faible largeur tout en préservant leur caractère végétal. Un pan coupé de 5 mètres est imposé à l'angle de deux voies circulées de façon à améliorer la visibilité et permettre une meilleure insertion urbaine des nouvelles constructions.
- **Sous-secteur U3-C-13** : le recul minimal par rapport à l'alignement du terrain est fixé à 3 mètres afin de permettre l'aménagement d'un espace libre pouvant être végétalisé, préservant ainsi l'unité paysagère du lotissement. Un recul sensiblement plus important, fixé à 4 mètres est défini vis-à-vis des sentes piétonnes afin de favoriser le maintien de leur caractère végétal.
- **Sous-secteur U3-C-14** : le recul minimal par rapport à l'alignement du terrain est fixé à 6 mètres afin de permettre l'aménagement d'un espace libre pouvant être végétalisé, préservant ainsi l'unité paysagère du lotissement.

- **Sous-secteur U3-C-15** : le recul minimal par rapport à l'alignement du terrain est fixé à 4 mètres afin de permettre l'aménagement d'un espace libre pouvant être végétalisé, préservant ainsi l'unité paysagère du lotissement.

Dans l'ensemble de la **zone U3**, l'implantation des équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée. Cette disposition visant à tenir compte des contraintes techniques et architecturales inhérentes aux équipements recevant du public. D'autre part, l'implantation des locaux nécessaires au tri des ordures ménagères n'est pas réglementée de façon à faciliter leur accessibilité pour les services de collecte.

Article 2 - Implantation par rapport aux limites séparatives :

Dans les **sous-secteurs U3-A et U3-B**, une bande d'implantation d'une profondeur de 20 mètres, comptée à partir de l'alignement du terrain est définie de façon à favoriser la constructibilité en front de parcelle et de préserver les cœurs d'îlots particulièrement verdoyants des tissus pavillonnaires.

Au sein de la bande, l'implantation par rapport aux limites séparatives latérales varie selon la largeur du terrain :

- Une implantation souple en limite ou en retrait est autorisée pour les parcelles d'une largeur inférieure ou égale à 12 mètres, dans l'objectif de permettre une constructibilité déjà contrainte par la faible largeur de la parcelle.
- Une implantation en retrait ou sur une seule limite séparative est autorisée pour les parcelles d'une largeur supérieure à 12 mètres et inférieure ou égale à 20 mètres, afin de garantir un minimum de percées visuelles vers les cœurs d'îlot ou sur le paysage urbain.
- Une implantation en retrait de toutes limites séparatives est obligatoire pour les parcelles d'une largeur supérieure à 20 mètres de façon à préserver le caractère aéré et la présence du végétal des tissus existants.

Dans tous les cas, l'implantation en retrait des limites de fond est rendue obligatoire de façon à préserver les espaces libres et végétalisés des fonds de jardin. Dans le même but, l'implantation en retrait de toute limite séparative est rendue obligatoire pour les constructions situées au-delà de la bande d'implantation.

Le retrait minimal est défini proportionnellement à la hauteur de la construction avec une valeur minimale fixée à 8 mètres pour les façades avec baie et à 4 mètres pour les façades sans baie, de façon à garantir l'ensoleillement des constructions et à limiter les vues directes avec les constructions voisines. Pour les terrains situés à Chaville, les valeurs minimales sont réduites à 6 mètres pour les façades avec baie et à 3 mètres pour les façades sans baies afin de tenir compte des contraintes générées par un parcellaire plus resserré que dans le reste des **secteurs U3-A et U3-B**.

Dans les sous-secteurs **U3-C-1, U3-C-5 et U3-C-12**, l'implantation des constructions est définie par des secteurs de plan-masse permettant de tenir compte des implantations spécifiques des constructions existantes pouvant varier selon les ensembles bâtis ou les voies.

Dans les **sous-secteurs U3-C-2 et U3-C-4**, l'implantation en retrait des limites séparatives est rendue obligatoire de façon à préserver le caractère aéré et verdoyant du quartier. Ce retrait est défini proportionnellement à la hauteur des constructions (5 mètres minimum en **U3-C-2** et 6 mètres minimum pour les façades avec baie, 3 mètres en cas de façade sans baie en **U3-C-4**), de façon à assurer l'ensoleillement des constructions.

Dans le **sous-secteur U3-C-3**, l'implantation en retrait des limites séparatives est rendue obligatoire. La définition de ce retrait varie en fonction d'une bande d'implantation d'une profondeur de 20 mètres avec un retrait minimum fixé à 2,50 mètres dans la bande et un retrait proportionnel à la hauteur de la construction en dehors de la bande avec un minimum de 2,50 mètres. Des dispositions spécifiques relatives à la nature des baies et à l'implantation des terrasses sont par ailleurs imposées de façon à préserver les caractéristiques spécifiques du lotissement.

Dans les sous-secteurs **U3-C-6, U3-C-8 et U3-C-9** les règles visent à préserver l'implantation des tissus existants avec des règles variant selon une bande d'implantation d'une profondeur de 25 mètres et selon la largeur des terrains de façon à tenir compte des contraintes liées aux parcelles étroites. Au sein de la bande, l'implantation est autorisée sur les limites séparatives ou en retrait lorsque la largeur du terrain est inférieure ou égale à 15 mètres et l'implantation en retrait est rendue obligatoire lorsque la largeur du terrain est supérieure à 15 mètres. Au-delà de la bande, l'implantation en retrait est obligatoire pour tous les types de parcelles de façon à favoriser une implantation des constructions en front de parcelle et à ménager des espaces libres et végétalisés en cœur d'îlot. La valeur des retraits minimum est définie proportionnellement à la hauteur des constructions et varie selon la nature de la façade avec un minimum de 8 mètres pour les façades avec baie et un minimum de 6 mètres pour les façades sans baie de façon à assurer l'ensoleillement des constructions et la préservation du paysage urbain existant. Le mode de calcul des retraits est adapté lorsque le terrain est bordé par une voie privée, afin d'assurer

213

une égalité de forme urbaine et une égalité de traitement des propriétaires entre les parcelles desservies par une voie publique et celles desservies par une voie privée. Afin de favoriser l'évolution modérée du bâti existant tout en préservant les cœurs d'îlot, l'implantation en limite séparative de fond est autorisée lorsque la construction génère un faible impact visuel soit en s'adossant à une construction existante, soit, en ne dépassant pas une hauteur de 2,60 mètres soit lorsque le terrain est fortement contraint (surface inférieure ou égale à 250 m²). Lorsque le terrain est desservi par une voie privée non ouverte à la circulation générant parfois un découpage parcellaire spécifique, les règles de retrait sont augmentées de la distance mesurée entre la limite du terrain et de la voie privée.

Dans le **sous-secteur U3-C-7**, l'implantation en retrait des limites séparatives est rendue obligatoire de façon à préserver le caractère très peu dense et aéré du Parc. La valeur des retraits minimum est définie proportionnellement à la hauteur des constructions et varie selon la nature de la façade avec un minimum de 8 mètres pour les façades avec baie et un minimum de 5 mètres pour les façades sans baie de façon à assurer l'ensoleillement des constructions et la préservation du paysage urbain existant. Le mode de calcul des retraits est adapté lorsque le terrain est bordé par une voie privée, afin d'assurer une égalité de forme urbaine et une égalité de traitement des propriétaires entre les parcelles desservies par une voie publique et celles desservies par une voie privée.

Dans le **sous-secteur U3-C-10**, une bande d'implantation d'une profondeur de 20 mètres, comptée à partir de l'alignement du terrain est définie de façon à favoriser la constructibilité en front de parcelle et de préserver les cœurs d'îlots particulièrement verdoyants des tissus pavillonnaires et selon la largeur des terrains de façon à tenir compte des contraintes liées aux parcelles plus étroites. Au sein de la bande, l'implantation est autorisée sur les limites séparatives ou en retrait lorsque la largeur du terrain est inférieure ou égale à 20 mètres et l'implantation sur l'une des limites séparatives est autorisée lorsque la largeur du terrain est supérieure à 20 mètres. Au-delà de la bande, l'implantation en retrait est obligatoire pour tous les types de parcelles de façon à favoriser une implantation des constructions en front de parcelle et à ménager des espaces libres et végétalisés en cœur d'îlot. La valeur des retraits minimum est définie proportionnellement à la hauteur des constructions et varie selon la nature de la façade avec un minimum de 8 mètres pour les façades avec baie et un minimum de 3 mètres pour les façades sans baie de façon à assurer l'ensoleillement des constructions et la préservation du paysage urbain existant.

214

Dans le **sous-secteur U3-C-11**, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait avec un retrait minimum de 3 mètres afin de tenir compte du contexte urbain existant tout en permettant la souplesse nécessaire à la définition du futur projet de construction.

Dans les **sous-secteurs U3-C-13, U3-C-14 et U3-C-15**, une bande d'implantation d'une profondeur de 20 mètres, comptée à partir de l'alignement du terrain est définie de façon à favoriser la constructibilité en front de parcelle et de préserver les cœurs d'îlots particulièrement verdoyants des tissus pavillonnaires. Dans les **sous-secteurs U3-C-13 et U3-C-14**, l'implantation en retrait ou sur l'une des limites séparatives latérales est autorisée pour les terrains d'une largeur inférieure à 15 mètres dans la bande de 20 mètres. Dans tous les autres cas, l'implantation en retrait des limites séparatives est rendue obligatoire. La valeur des retraits minimum est définie proportionnellement à la hauteur des constructions et varie selon la nature de la façade avec un minimum de 8 mètres pour les façades avec baie et un minimum de 3 mètres pour les façades sans baie de façon à assurer l'ensoleillement des constructions et la préservation du paysage urbain existant.

Dans l'ensemble de la **zone U3** à l'exception des **sous-secteurs U3-C-1 et U3-C-2**, l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics est autorisée indépendamment des éventuelles bandes d'implantation définies par la règle générale, avec un retrait minimal proportionnel à la hauteur de la construction sans être inférieur à 1,90 mètre. Cette disposition visant à prendre en compte les contraintes techniques et architecturales liées à cette destination tout en assurant un ensoleillement et un passage minimal vis-à-vis des limites séparatives.

Article 3 - Implantation sur un même terrain :

Dans les **secteurs U3-A et U3-B**, la distance minimale entre deux constructions situées sur un même terrain est définie proportionnellement à la hauteur des façades en vis-à-vis et varie selon leur nature. Dans le **secteur U3-A**, dès lors que l'une des façades comporte au moins une baie, la distance minimale est fixée à 8 mètres. Si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte de baie, la distance minimale est fixée à 4 mètres. Dans le **secteur U3-B**, dès lors que l'une des façades comporte au moins une baie, la distance minimale est fixée à 16 mètres. Si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte de baie, la distance minimale est fixée à 8 mètres. Ces dispositions ont pour objectif de garantir l'ensoleillement et la salubrité des constructions tout en préservant les variations de densité entre les tissus des deux secteurs (c'est pourquoi les distances doublent).

Dans les **sous-secteurs U3-C-1, U3-C-5 et U3-C-12**, l'implantation entre deux constructions situées sur un même terrain est fixée par le cahier de plan-masse afin de tenir compte des configurations contextuelles complexes et spécifiques à chaque secteur.

Dans les **sous-secteurs U3-C-2**, la distance minimale entre deux constructions situées sur un même terrain varie selon la nature de leur façade avec une distance minimale fixée à 5 mètres. Cette disposition a pour objectif de garantir l'ensoleillement des constructions.

Dans les **sous-secteurs U3-C-3 et U3-C-4**, la distance minimale entre deux constructions situées sur un même terrain est fixée à 6 mètres. Les nouvelles constructions doivent, de plus, 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. Cette disposition a pour objectif de garantir l'ensoleillement des constructions et à limiter les vues directes en vis-à-vis entre les deux constructions.

Dans les **sous-secteurs U3-C-6 et U3-C-7**, la distance minimale entre deux constructions situées sur un même terrain varie selon la nature de leur façade. Dès lors que l'une des façades comporte au moins une baie, la distance minimale est fixée à 8 mètres. Si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte de baie, la distance minimale est fixée à 4 mètres. Cette disposition a pour objectif de garantir l'ensoleillement des constructions.

Dans les **sous-secteurs U3-C-8, U3-C-9 et U3-C-10**, la distance minimale entre deux constructions situées sur un même terrain est définie proportionnellement à la hauteur des façades en vis-à-vis et varie selon leur nature. Dès lors que l'une des façades comporte au moins une baie, la distance minimale est fixée à 8 mètres. Si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte de baie, la distance minimale est fixée à 4 mètres. Cette disposition a pour objectif de garantir l'ensoleillement des constructions. Dans le **sous-secteur U3-C-10**, la distance entre une annexe et la construction principale doit être proportionnelle à la hauteur de façade la plus haute sans être inférieure à 3 mètres afin de ménager un passage fonctionnel minimum entre les deux constructions. La distance comprise entre une construction principale à destination d'habitat comprenant plus de deux logements et une annexe est fixée à 2,50 mètres.

Dans le **sous-secteur U3-C-11**, la distance minimale entre deux constructions situées sur un même terrain est fixée à 10 mètres, afin de garantir l'ensoleillement des constructions et permettre la réalisation du projet de renouvellement de logements sociaux.

Dans les **sous-secteurs U3-C-13, U3-C-14, et U3-C-15**, la distance minimale entre deux constructions situées sur un même terrain est définie proportionnellement à la hauteur des façades en vis-à-vis et varie selon leur nature. Dès lors que l'une des façades comporte au moins une baie, la distance minimale est fixée à 8 mètres. Si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte de baie, la distance minimale est fixée à 3 mètres. Cette disposition a pour objectif de garantir l'ensoleillement des constructions.

Dans la **zone U3**, l'implantation entre deux constructions situées sur un même terrain n'est pas réglementée pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics. Cette disposition visant à prendre en compte de leurs contraintes techniques et fonctionnelles.

Article 4 – Emprise au sol :

Dans le **secteur U3-A**, l'emprise au sol maximale des constructions est définie par tranches cumulatives de terrains afin de prendre en compte la diversité des typologies parcellaires et de garantir une répartition équilibrée sur le secteur :

- Tranche de surface de terrain inférieure à 300 m² : 40% de la surface de cette tranche.
- Tranche de surface de terrain comprise entre 300 m² et 500 m² : 25% de la surface de cette tranche.
- Tranche de surface de terrain supérieure à 500 m² : 10% de la surface de cette tranche.
- L'emprise au sol de chaque construction doit être inférieure ou égale à 200 m².

Pour les terrains situés à Issy-les-Moulineaux dans le secteur U3-A, l'emprise au sol maximale des constructions varie selon une bande d'implantation de 20 mètres de profondeur. Dans la bande de 20 mètres, l'emprise au sol est limitée à 50% de la surface du terrain et à 40% de la surface du terrain pour les terrains dont la surface est inférieure ou égale à 300 m². Au-delà de la bande de 20 mètres, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la surface du terrain. Cette disposition vise à optimiser la constructibilité du foncier tout en maintenant des espaces de respiration dans les cœurs d'îlots.

Dans le **secteur U3-B**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface du terrain avec une emprise limitée à 200 m² pour chaque construction du projet. Cette disposition vise à préserver la densité moyenne du tissu existant et le caractère verdoyant du secteur.

Enfin pour ces deux **secteurs U3-A et U3-B**, le règlement prévoit, pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 225 m² en U3-A et à 450 m² en U3-B à la date d'approbation du PLUi, une emprise au sol de 90 m² autorisée, sous réserve que 50% au moins du terrain après travaux soient de pleine-terre. Cette disposition vise à ne pas pénaliser les petits terrains et à favoriser la production de logement, y compris sur les petits terrains et répond ainsi à l'orientation n° 17 du PADD visant notamment à accroître l'offre de logements neufs en prenant en considération les capacités de densification de chaque secteur et quartier.

Dans les **sous-secteurs U3-C-1, U3-C-5 et U3-C-12**, le taux d'emprise au sol maximal est fixé par le cahier des plans-masses afin de tenir compte des configurations urbaines existantes spécifiques à chaque secteur.

Dans le sous-secteur U3-C-3, le taux maximal d'emprise au sol varie selon la bande d'implantation d'une profondeur de 20 mètres. L'emprise au sol n'est pas réglementée au sein de la bande de 20 mètres. Au-delà de la bande, le taux est fixé à 20% du terrain situé en dehors de la bande. Cette disposition a pour objectif de favoriser les espaces libres et végétalisés en fond de parcelle en cohérence avec le paysage urbain existant.

Dans les autres sous-secteurs, le taux d'emprise au sol est fixé en cohérence avec la densité moyenne des tissus existants afin de préserver la cohérence de leurs paysages urbains tout en permettant une évolution mesurée de ces secteurs par rapport aux densités actuellement observées. Pour plus de clarté, les différents taux fixés par le règlement sont rappelés ci-dessous :

- **Sous-secteur U3-C-2** : 25% de la surface du terrain, porté à 40% pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics afin de favoriser le développement de ces équipements déjà contraint par leurs spécificités fonctionnelles et techniques.
- **Sous-secteur U3-C-4** : 30% de la surface du terrain et 200 m² maximum par construction de façon à préserver l'échelle de gabarit des constructions existantes.
- **Sous-secteur U3-C-6** : 18% de la surface du terrain.
- **Sous-secteur U3-C-7** : 15% de la surface du terrain.
- **Sous-secteur U3-C-8** : 30% de la surface du terrain.
- **Sous-secteur U3-C-9** : 40% de la surface du terrain.
- **Sous-secteur U3-C-10** : l'emprise au sol maximale des constructions est définie par tranches cumulatives de terrains afin de prendre en compte la diversité des typologies parcellaires et de garantir une répartition équilibrée sur le secteur :
 - Tranche de surface de terrain inférieure à 300 m² : 35% de la surface de cette tranche.
 - Tranche de surface de terrain comprise entre 300 m² et 500 m² : 25% de la surface de cette tranche.
 - Tranche de surface de terrain supérieure à 500 m² : 10% de la surface de cette tranche.
- **Sous-secteur U3-C-11** : non réglementé afin de permettre la réalisation du projet de reconstruction de logements sociaux.
- **Sous-secteur U3-C-13** : 45% de la surface du terrain.
- **Sous-secteur U3-C-14** : 10% de la surface du terrain, une majoration de 3% est prévue pour les constructions annexes de type garage, lorsque ces constructions sont implantées en limite de clôture du Chemin Desvallières ou enterrées sous la butte de la Ronce, afin d'assurer une cohérence avec le règlement d'origine du lotissement.
- **Sous-secteur U3-C-15** : 30% de la surface du terrain.

Dans l'ensemble de la **zone U3**, à l'exception du secteur U3-C s'agissant de secteurs pavillonnaires spécifiques, l'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée. Il s'agit de favoriser le développement de ces équipements déjà contraint par leurs spécificités fonctionnelles et techniques.

Article 5 – Hauteur :

Dans les **sous-secteurs U3-A et U3-B**, la règle de hauteur est définie par un gabarit-enveloppe, qui fixe une hauteur de façade, un niveau de couronnement et une hauteur totale et dans lequel les nouvelles constructions doivent s'inscrire et qui permet d'offrir une liberté de traitement architecturale. Le niveau de couronnement imposant une implantation en pan incliné ou en attique de façon à limiter l'impact visuel de la hauteur totale de la construction sur son environnement. Les dimensions de ce gabarit varient selon les typologies de toiture (toiture à pente ou toiture terrasse) afin de tenir compte de leurs contraintes fonctionnelles spécifiques. Ainsi la hauteur totale de toutes les constructions est limitée à R+1+comble ou attique, soit 10 mètres. Pour les toitures en pente, la hauteur

de façade est limitée à 7 mètres avec un couronnement défini par une pente à 45°. Cette hauteur est portée à 8 mètres à Chaville du fait de règles particulières relatives aux pentes de toiture. Pour les toitures terrasse, la hauteur de façade est limitée à 6 mètres avec un couronnement défini par une pente de 1 pour 2, impliquant un recul moins important vis-à-vis de la façade et permettant la création d'un niveau habitable en attique.

En complément à **Sèvres**, les règles de gabarit spécifiques aux toitures à la Mansart sont reprises du PLU communal afin de définir un gabarit compatible avec cette typologie de toiture en cohérence avec le contexte bâti existant.

En complément, à **Issy-les-Moulineaux**, le gabarit-enveloppe est également contraint par la largeur de voirie afin de tenir compte des variations importantes de largeur de voie sur la commune et de garantir des gabarits cohérents avec les tissus urbains existants.

Dans les **sous-secteurs U3-C-1, U3-C-5 et U3-C-12**, la hauteur maximale est fixée par le cahier des plans-masses afin de tenir compte des configurations contextuelles complexes et spécifiques à chaque secteur.

Dans les **autres sous-secteurs du secteur U3-C**, la règle de hauteur est exprimée soit par une hauteur totale, soit par un gabarit enveloppe, en cohérence avec les spécificités morphologiques de chaque sous-secteur qu'il s'agit de préserver tout en permettant des évolutions modérées. Par souci de clarté, les règles spécifiques à chaque sous-secteur sont listées ci-dessous :

- Sous-secteur U3-C-2 :
 - Une hauteur de façade égale à 6 mètres.
 - Un niveau de couronnement présentant une pente de 1 pour 4.
 - Une hauteur totale de 10 mètres.
- Sous-secteurs U3-C-3 et U3-C-4 :
 - Une hauteur totale de 10 mètres, soit R+2 en U3-C-3 et R+1+C en U3-C-4
- Sous-secteurs U3-C-6, U3-C-8 et U3-C-9 :
 - Une hauteur totale de 10 mètres.
- Sous-secteur U3-C-7 :
 - Une hauteur totale de 14 mètres.
 - La hauteur totale pour les annexes de gardiennage est fixée à 7 mètres.
- Sous-secteur U3-C-10 :
- Dans le cas d'une *toiture* à pente :
 - Une hauteur de façade égale à 7 mètres.
 - Un niveau de couronnement présentant une pente de 45° maximum et une hauteur de 2 mètres.
 - Une hauteur totale de 9 mètres.
- Dans le cas d'une *toiture-terrasse* :
 - Une hauteur de façade égale à 6 mètres.
 - Un niveau de couronnement présentant une pente de 1 pour 2.
 - Une hauteur totale de 9 mètres.
- Sous-secteur U3-C-11 :
 - Une hauteur de façade égale à 9 mètres.
 - Un niveau de couronnement présentant une pente de 45° ,
 - Une hauteur totale de 12 mètres ou 12,50 m pour les toitures à la Mansart.
- Sous-secteurs U3-C-13, U3-C-14 et U3-C-15 :
 - Une hauteur de façade égale à 9 mètres.
 - Un niveau de couronnement présentant une pente de 1 pour 2,
 - Une hauteur totale de 12 mètres.

Pour les terrains situés à **Meudon** dans l'ensemble de la **zone U3**, une zone de hauteur contrainte est délimitée sur la carte n° 4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers. Elle limite la hauteur des constructions à 13 mètres l'intérieur de son périmètre, afin de limiter la perception du gabarit des constructions, des points de vue de la terrasse de l'Observatoire et du haut de l'avenue du Château.

217

Règles particulières

Cas non soumis aux règles générales :

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

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

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

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

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

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

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

Constructions annexes :

Dans les **secteurs U3-A et U3-B** et dans le **sous-secteur U3-C-10**, l'implantation des constructions annexes est autorisée à l'alignement des sentes piétonnes lorsqu'elles s'adossent à un mur de clôture et à condition de ne pas dépasser la hauteur de ce mur avec une hauteur maximale fixée à 2 mètres. Cette disposition a pour objectif de permettre la réalisation de locaux annexes permettant d'améliorer la fonctionnalité des constructions principales tout en préservant le paysage des abords de sentes.

Dans le **sous-secteur U3-C-12**, l'implantation des constructions annexes est règlementée par le cahier de plans-masses afin de tenir compte des configurations contextuelles complexes et spécifiques à chaque secteur.

Dans les **sous-secteurs U3-C-13, U3-C-14 et U3-C-15**, l'implantation de constructions annexes en limite séparative est autorisée à condition de ne pas occuper toute la largeur de la parcelle et de ne pas s'implanter à l'alignement d'une sente piétonne. Cette disposition a pour objectif de permettre la réalisation de locaux annexes permettant d'améliorer la fonctionnalité des constructions principales tout en préservant le paysage urbain et les abords de sentes.

Règles alternatives

Travaux sur les constructions existantes ne respectant pas la règle générale :

Plusieurs dispositions alternatives sont prises afin de permettre l'évolution et l'adaptation des constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, méconnaissant les règles générales. Dans les **secteurs U3-A et U3-B et sous-secteurs U3-C-3 et U3-C-4**, les travaux d'extension horizontale et/ou verticale sont ainsi autorisés lorsque les constructions existantes ne respectent pas les règles générales d'implantation (articles 1,2, 3 et 5). Cette disposition s'applique également au titre de l'article 3 dans le secteur **U3-C** à l'exception des sous-secteurs **U3-C-1 et U3-C-2**.

Dans l'ensemble de la **zone U3**, pour les constructions existantes ne respectant pas les règles générales de hauteur, les travaux de réhabilitation et de rénovation sont autorisés dans la limite de la hauteur totale existante, et les extensions verticales sont autorisées dans la limite de 0,40 mètre d'épaisseur afin de permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur ayant notamment recours à des matériaux biosourcés.

Dans le sous-secteur **U3-C-4**, la création ou l'agrandissement de baies selon leur traitement et la distance comprise entre la façade concernée et la limite séparative. Cette disposition vise à permettre l'évolution des constructions existantes tout en préservant l'intimité entre les constructions.

Cas des petites extensions sur les constructions existantes :

Dans les **secteurs U3-C-1 et U3-C-2**, l'implantation d'extensions de faible importance (représentant moins de 20% des espaces libres et une emprise au sol inférieure à 12 m²) visant un meilleur fonctionnement des constructions, d'édicules et de vérandas, est autorisée, nonobstant les règles générales des articles 2 et 3, à condition d'être situées en dehors des marges de recul définies sur la carte n° 4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers. Cette disposition a pour objectif de favoriser les évolutions modérées sur les terrains existants.

Articulation avec l'environnement existant :

Pour les terrains situés à Sèvres, Chaville et Vanves dans les **secteurs U3-A et U3-B** et dans le **sous-secteur U3-C-3**, le raccordement à une construction contigüe existante est autorisé avec un recul moindre que celui exigé par la règle générale, lorsqu'il s'agit de préserver la cohérence urbaine du tissu existant.

Pour les terrains situés à **Vanves** et dans le **secteur U3-A**, les constructions sont autorisées à s'implanter à l'alignement ou en recul de 1 mètre minimum vis-à-vis d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure ou égale à 2 mètres. Il s'agit d'apporter une souplesse dans l'implantation des constructions techniquement contraintes par la présence du mur de soutènement au droit de l'alignement.

Pour les terrains situés à **Chaville, Marnes-la-Coquette et Ville-d'Avray** dans les **secteurs U3-A et U3-B**, les nouvelles constructions sont autorisées à s'implanter en limites séparatives lorsqu'elles s'adossent à une construction voisine existante, dans la limite de son gabarit. Cette disposition a pour but de favoriser une meilleure insertion urbaine, limitant la création de murs pignons. Cette disposition s'applique également dans les **sous-secteurs U3-C-13, U3-C-14 et U3-C-15**, au-delà de la bande de 20 mètres et dans la limite d'une hauteur totale de 5 mètres.

Dans le **sous-secteur U3-C-1** un raccordement compris entre 1 mètre et 3 mètres de la façade arrière d'une nouvelle construction à l'implantation d'une construction voisine contigüe est autorisé. Cette disposition visant à préserver la salubrité d'une construction voisine et à favoriser la cohérence du paysage de l'îlot concerné.

Dans le **sous-secteur U3-C-2**, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative lorsqu'elles s'inscrivent dans le gabarit d'une héberge d'au moins 6 mètres de long. Cette disposition vise à favoriser la cohérence et la continuité du tissu urbain existant.

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

Dépassements du gabarit-enveloppe :

Dans les **secteurs U3-A et U3-B**, des dépassements du gabarit enveloppe sont autorisés sous réserve du respect des périmètres de hauteurs contraintes pour les toitures végétalisées occupant 50% de la surface de la toiture dès lors que l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 0,30 mètre et dans la limite de hauteur du substrat, afin de favoriser la fonctionnalisation des toitures des nouvelles constructions. Des dépassements du gabarit enveloppe sont également autorisés pour les acrotères et les lucarnes dans la limite de la hauteur totale et lorsque les lucarnes représentent moins de 40% du linéaire de façade. Cette disposition a pour but d'apporter de la souplesse dans l'expression architecturale de la façade.

Dans les **sous-secteurs U3-C-1 et U3-C-2**, il est précisé que les dépassements du gabarit-enveloppe ne sont pas autorisés pour les machineries d'ascenseur, de réfrigération ou de climatisation, qui doivent être intégrés dans le volume de couronnement afin de ne pas nuire à la qualité architecturale des projets. Les dépassements sont en revanche autorisés pour les antennes, les souches de cheminée ainsi que pour les **édicules** d'agrément liés à la

jouissance d'une terrasse paysagée ayant un impact visuel moins important, pour les acrotères et les lucarnes dans la limite de la hauteur de façade et de 40% du linéaire de façade. Cette disposition a pour but d'apporter de la souplesse dans l'expression architecturale de la façade. Les dépassements sont également autorisés pour les opérations comprenant 100% de logements sociaux, dans la limite de la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faîtage afin de favoriser la production de nouveaux logements sociaux sur les secteurs concernés.

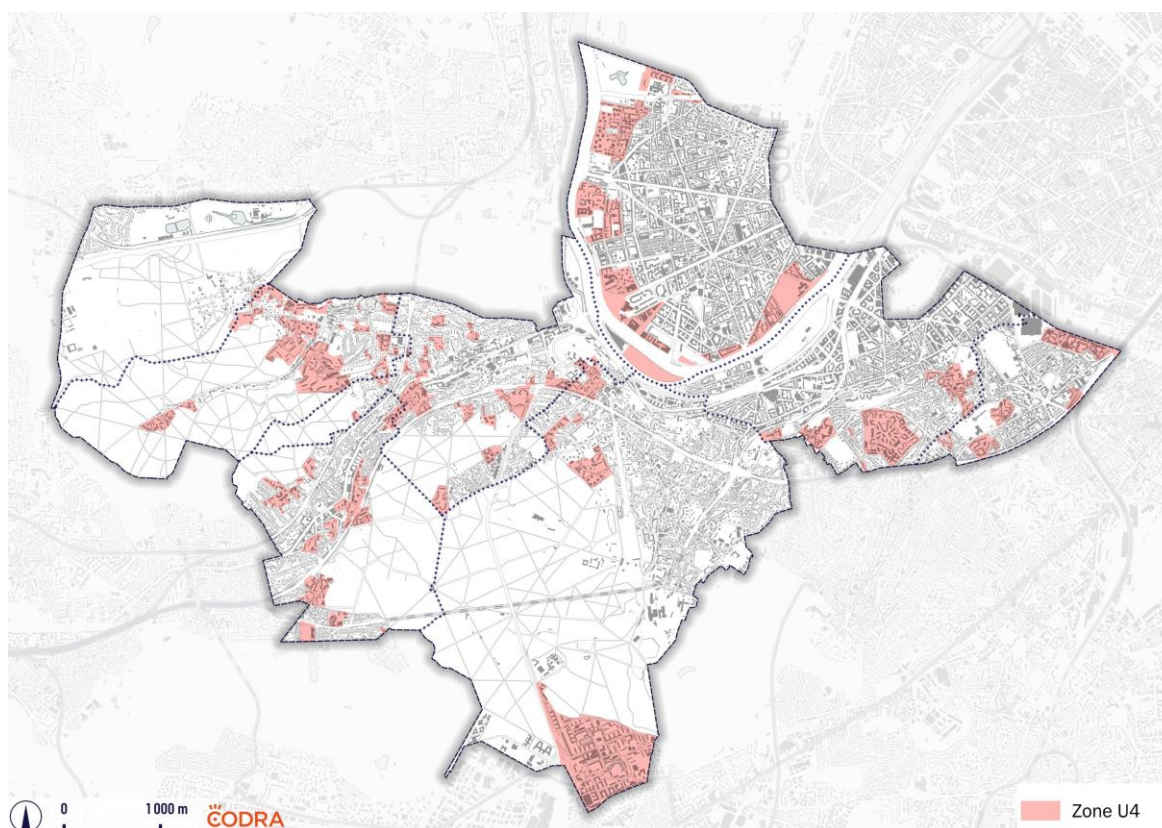
Autres cas de figure :

Dans l'ensemble de la **zone U3**, des implantations alternatives par rapport aux emprises publiques et aux voies sont autorisées lorsqu'elles permettent la mise en œuvre de l'OAP thématique continuités écologiques notamment lorsqu'il s'agit d'assurer des continuités écologiques avec les espaces environnants ou des plantations existantes.

Pour les petits terrains (surface inférieure à 250 m²) situés à **Marnes-la-Coquette** dans le **secteur U3-A**, les constructions sont autorisées à s'implanter en limite séparative de fond lorsqu'elles ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, artisanale ou de bureau et que leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,20 mètres. Cette disposition a pour but de favoriser la fonctionnalité des constructions principales sur les terrains contraints par leur faible emprise.

Dans le **secteur U3-A**, le calcul de l'emprise au sol des surfaces pourra s'affranchir de la bande d'implantation pour les extensions lorsqu'il s'agit de permettre une implantation harmonieuse des extensions sur les constructions existantes, et pour les nouvelles constructions lorsqu'il s'agit de permettre la mise en œuvre de continuités écologiques dans le cadre de l'OAP thématique.

Zone U4 – Résidences d’habitat collectif et ensembles tertiaires



221

Extrait du Plan de zonage – Zone de résidences d’habitat collectif

La **zone U4** représente 19% des espaces urbanisés de GPSO et correspond aux ensembles bâtis présentant des formes urbaines ouvertes, accueillant principalement des résidences collectives ainsi que des activités tertiaires. Elle se compose de trois secteurs transversaux et d’un secteur correspondant aux ensembles résidentiels et tertiaires de Boulogne-Billancourt :

- Le **secteur U4-A** encadrant les tissus les plus bas et les moins denses de la zone, souvent localisé dans le prolongement de la **zone U2** de tissus mixtes.
- Le **secteur U4-B** encadrant les tissus de hauteur intermédiaire et sensiblement plus dense que dans le secteur U4-A.
- Le **secteur U4-C** encadrant les tissus avec des hauteurs plus importantes, qui nécessitent notamment une adaptation des règles d’implantation. Le sous-secteur U4-C-1 encadre le quartier résidentiel de Meudon-la-Forêt avec des règles d’implantation et d’emprise permettant de préserver le paysage urbain cohérent des ensembles Pouillon. Il comprend de très grandes unités foncières occupées par des copropriétés, des bailleurs sociaux, des commerces, quelques activités et des équipements. Sa composition urbaine correspond à l’urbanisme à barre des années 60 et justifie son classement dans un secteur spécifique. Un **sous-secteur spécifique U4-C-A-1a** réglemente spécifiquement le secteur de projet de la Pointe de Trivaux faisant notamment l’objet d’un plan-masse. Il est également couvert par le périmètre de l’OAP Pointe de Trivaux-Joli Mai.
- Le **secteur U4-D à Boulogne-Billancourt** se compose de 5 sous-secteurs et recouvre des ensembles bâtis implantés au bord du fleuve. Certaines règles spécifiques du PLU communal ont été reprises afin de conserver les règles applicables à certains projets dont la ZAC Seguin-Rives de Seine qui n’est pas achevée :
 - Le **sous-secteur U4-D-1** correspond aux résidences s’inscrivant en continuité du Parc Edmond de Rothschild caractérisé par un paysage verdoyant porté par les jardins privés qu’il s’agit de préserver.

- Le **sous-secteur U4-D-2** qui recouvre les quartiers ouverts des rives de Seine situées au sud de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, présentant notamment un paysage front urbain continu sur la Seine qu'il s'agit de préserver.
- Le **sous-secteur U4-D-3** correspond à l'île Seguin. Il précise les principes d'aménagement sur l'île Seguin et vise à permettre la mise en œuvre du projet en cadré par une ZAC. Ces principes sont complétés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Ce sous-secteur a pour objectif de permettre :
 - Un programme mixte, alliant développement économique et dimension culturelle ;
 - Une composition urbaine mettant en valeur la singularité de l'île en lien avec le paysage du fleuve et des coteaux.
 - La mise en œuvre d'une île à dominante piétonne par l'encadrement strict de la circulation et du stationnement des véhicules motorisés et le développement des mobilités douces et des transports en commun.
- Le **sous-secteur U4-D-4** qui correspond aux îlots de front de berges du Trapèze, secteur situé entre le cours de l'île Seguin, la rue du Vieux Pont de Sèvres et la berge, et au sud-ouest du quartier du Pont de Sèvres. Sur le Trapèze, ce sous-secteur correspond à des îlots de vastes dimensions où la liberté d'implantation des bâtiments favorise une expression architecturale variée et adaptée à la vocation des programmes complémentaires du pôle. La volumétrie des bâtiments dans ce secteur est en rapport avec l'échelle des éléments de paysage environnants : le méandre, l'île, la Seine, et le parc.
- Le **sous-secteur U4-D-5** correspond aux Tours du Pont de Sèvres dans leur volume après rénovation. Ce secteur vise à conforter la morphologie très spécifique de ce quartier récemment rénové avec le projet des tours « Citylight ».

Règles générales

Article 1 - Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies :

222 Dans l'ensemble de la **zone U4**, **plusieurs règles sont prévues** afin de prendre en compte les contraintes spécifiques à certaines destinations ou la préservation de percées visuelles et de sentes :

- Afin de permettre la constitution de façades animées et intégrées au tissu urbain existant, lorsque l'alignement est imposé celui-ci est réputé acquis dès lors qu'au moins la moitié (50%) du linéaire de façade est implanté à l'alignement.
- L'implantation en limite d'emprise publique ou de voie n'est pas réglementée pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et de service public. Cette mesure permettant de tenir compte de leurs contraintes réglementaires et fonctionnelles et de soutenir le renforcement du réseau de transport en commun (orientation 10 du PADD).
- Afin de permettre une interface qualitative entre l'espace privé et l'espace public (notamment prévue par l'OAP thématique Mobilité et Espace public), tout en permettant le bon fonctionnement des services de collecte des ordures ménagères, L'implantation de locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri n'est pas réglementée.
- Les façades présentant un linéaire sur emprise publique ou voie de plus de 25 mètres en U4-A et U4-B et 40 mètres en U4-C doivent faire l'objet d'au moins une césure de 4 mètres de large afin de préserver les continuités visuelles du paysage urbain ouvert de la zone U4.
- Un recul d'au moins 3 mètres et imposé vis-à-vis des sentes et des escaliers afin d'en préserver le caractère végétalisé.
- Un pan coupé est suggéré en cas d'implantation à l'alignement de plusieurs voies pour favoriser l'insertion urbaine et la sécurité.

Dans le **secteur U4-A**, qui présente un tissu plus continu que dans le reste de la zone, l'implantation en recul de l'alignement est rendue obligatoire afin de maintenir un front urbain cohérent avec les constructions existantes.

Dans les **secteurs U4-B et U4-C** l'implantation est autorisée à l'alignement ou en recul afin de permettre le développement de formes urbaines ouvertes avec des implantations libres, en cohérence avec le tissu urbain existant. Plus spécifiquement en secteur **U4-B**, si la voie ou l'emprise publique au droit du terrain correspond à une limite avec la zone U3, les constructions doivent être implantées obligatoirement en recul. Il s'agit au travers cette règle de favoriser des transitions douces entre les tissus urbains.

Dans le **sous-secteur U4-C-1**, il est imposé une implantation avec un recul par rapport à l'alignement proportionnel à la hauteur de la construction ($L \geq H_t$) sans être inférieur à 6 mètres. Cette règle permettant, en combinaison avec

les autres règles morphologiques, de ménager des gabarits de constructions cohérents avec l'ordonnancement ouvert et aéré du quartier.

Dans le **sous-secteur U4-C-1a**, spécifique au secteur de projet de la Pointe de Trivaux, l'implantation est définie par un plan-masse. En dehors de ce périmètre, un recul proportionnel à la hauteur du bâtiment ($L \geq (H_t/2) - 3$ m) est imposé. Celui-ci est moins important que dans le **secteur U4-C-1** afin de permettre la réalisation de projets valorisant la mixité fonctionnelle et l'animation de rez-de-chaussée actifs en cohérence avec les orientations programmatiques de l'OAP Pointe de Trivaux-Joli Mai et du projet de renouvellement porté sur l'ensemble du quartier.

Dans les **sous-secteurs U4-D-1, U4-D-2, U4-D-3, U4-D-4 et U4-D-5** l'implantation à l'alignement ou en recul est autorisée sous réserve du respect des marges de recul identifiées sur la carte **n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers**, relativement nombreuses sur ce secteur, ce qui contribue à l'aération du quartier. La création de porches d'une hauteur minimale de 3 mètres est autorisée dans les **sous-secteurs U4-D-1, U4-D-2 et U4-D-5** lorsqu'ils permettent la création d'une continuité visuelle avec le cœur d'îlot permettant notamment de valoriser la présence du végétal de ces secteurs résidentiels.

Dans le **sous-secteur U4-D-3**, le règlement de la ZAC est repris afin de garantir la cohérence dans le développement de l'opération avec une distance d'au moins 1 mètre minimum exigée en cas d'implantation en recul.

Article 2 - Implantation par rapport aux limites séparatives :

Dans l'ensemble de la **zone U4**, l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas règlementée de façon à prendre en compte les contraintes techniques et fonctionnelles.

Dans le **secteur U4-A**, l'implantation en retrait des limites séparatives est rendue obligatoire afin de conforter le caractère aéré des tissus urbains existants. Ce retrait est défini proportionnellement à la hauteur des bâtiments de façon à garantir leur ensoleillement et de ménager des espaces libres qualitatifs avec un minimum fixé à 8 mètres pour les façades avec baie et 4 mètres pour les façades sans baie. L'implantation en limite est rendue possible sous-conditions d'adossement à une construction voisine ou à un mur voisin (condition de limite de hauteur/héberge) et pour les annexes.

Dans le **secteur U4-B**, il est défini une bande d'implantation de 20 mètres dans laquelle l'implantation en limites séparatives ou en retrait est autorisée. Au-delà de cette bande, les constructions doivent s'implanter en retrait. Cette disposition permet notamment de tenir compte de la diversité des implantations du tissu existant et faciliter une insertion harmonieuse des nouvelles constructions tout en ménageant des espaces libres et végétalisés en cœur d'îlot. À Vanves, la bande d'implantation est portée à 30 mètres afin de tenir compte de la configuration plus profonde de son parcellaire. Ce retrait est défini proportionnellement à la hauteur des bâtiments de façon à garantir leur ensoleillement et de ménager des espaces libres qualitatifs avec un minimum fixé à 6 mètres pour les façades avec baie, permettant une densité plus importante que dans le secteur U4-A et à 4 mètres pour les façades sans baie. Par ailleurs, si la limite séparative correspond à une limite avec la zone U3, les constructions doivent être implantées obligatoirement en retrait afin de favoriser une transition douce avec le tissu à dominante d'habitat pavillonnaire. L'implantation en limite est rendue possible au-delà de la bande sous-conditions d'adossement à une construction voisine ou à un mur voisin (condition de limite de hauteur/héberge) et pour les annexes.

Dans le **secteur U4-C**, dans lequel on retrouve des morphologies plus hautes que dans les secteurs U4-A et U4-B, l'implantation en retrait de 8 mètres minimum est imposée afin de garantir des espaces libres, qualitatifs et végétalisés sans impacter trop fortement la constructibilité des terrains. L'implantation en limite est rendue possible sous-conditions d'adossement à une construction voisine ou à un mur voisin (condition de limite de hauteur/héberge) et pour les annexes.

Dans le **sous-secteur U4-C-1**, il est néanmoins prévu une bande d'implantation de 20 mètres dans laquelle l'implantation en limite séparative ou en retrait est autorisée de façon à préserver l'ordonnancement existant des ensembles bâtis de Meudon-la-Forêt présentant ponctuellement des fronts bâtis continus. En cas de retrait, celui-ci est défini proportionnellement à la hauteur des bâtiments de façon à garantir leur ensoleillement et de ménager des espaces libres qualitatifs avec un minimum fixé à 8 mètres pour les façades avec baie, et à 4 mètres pour les façades sans baie.

223

Dans le sous-sous-secteur spécifique **U4-C-1a**, l'implantation est définie par un plan-masse avec un retrait proportionnel à la hauteur du bâtiment et des distances minimales moins importantes que dans le reste du **secteur U4-C-1** afin de permettre la réalisation de projets valorisant la mixité fonctionnelle et l'animation de rez-de-chaussée actif en cohérence avec les orientations programmatiques de l'OAP Pointe de Trivaux-Joli Mai.

Dans le but notamment de soutenir le renforcement du réseau de transport en commun (orientation 10 du PADD), une règle plus souple d'implantation est définie pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous-destination correspondant notamment aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et à l'activité ferroviaire dans les **sous-secteurs U4-D-1, U4-D-2, U4-D-4**.

Compte tenu du niveau de densité des tissus urbains de Boulogne-Billancourt, s'agissant des règles de prospect, la hauteur totale est prise en référence en lieu et place de la hauteur de façade, afin de se prémunir d'une trop grande promiscuité.

Dans les **sous-secteurs U4-D-1 et U4-D-2**, l'implantation en retrait des limites séparatives est rendue obligatoire de façon à préserver le caractère ouvert et aéré du paysage urbain existant. Le retrait est défini proportionnellement à la hauteur des bâtiments de façon à garantir leur ensoleillement et de ménager des espaces libres qualitatifs, avec un minimum fixé à 5 mètres. Néanmoins pour les petits terrains à l'échelle du parcellaire bouillonnais, dont la surface est inférieure à 300 m² ou contraints par une forme en lanière avec une largeur inférieure à 20 mètres, l'implantation en limite séparative n'est autorisée que dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à la salubrité d'une construction voisine ou du paysage urbain existant.

Dans les **sous-secteurs U4-D-5 et U4-D-4**, l'implantation est autorisée en limite séparative ou en retrait afin de tenir compte de la diversité des implantations actuelles sur ces secteurs et de faciliter l'insertion harmonieuse des nouvelles constructions au sein du paysage urbain actuel alternant fronts urbains continus et formes ouvertes. En cas de retrait, ces derniers sont définis proportionnellement à la hauteur des constructions et varient selon la nature de la façade (avec ou sans baie) et selon la destination du bâtiment avec une règle plus contraignante lorsqu'il s'agit de construction à destination d'habitation afin de préserver l'intimité des habitants. Une distance minimale de 6 mètres s'applique à l'ensemble des situations afin de permettre le passage de véhicules de secours et de garantir l'ensoleillement des constructions.

Une souplesse est accordée dans une profondeur de 15 mètres aux constructions implantées à l'alignement le long du quai Georges Gorse, pour lesquelles les règles de retrait ne s'appliquent pas. Il s'agit ici de permettre une adaptation fine des retraits aux besoins générés par la programmation des rez-de-chaussée actifs de cette nouvelle polarité animant le secteur et répondant aux équipements culturels de l'île Seguin.

Dans le **sous-secteur U4-D-5**, le règlement de la ZAC est repris afin de garantir la cohérence dans le développement de l'opération avec une implantation autorisée en limite séparative ou en retrait de plus de 4 mètres.

Article 3 - Implantation sur un même terrain :

Dans la **zone U4**, à l'exception des terrains situés à **Boulogne-Billancourt**, l'implantation entre deux constructions situées sur un même terrain n'est pas réglementée pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics. Cette disposition visant à prendre en compte leurs contraintes techniques et fonctionnelles.

Dans les **secteurs U4-A et U4-B**, la distance minimale entre deux constructions situées sur un même terrain est définie proportionnellement à la hauteur des façades en vis-à-vis et varie selon leur nature. Dès lors que l'une des façades comporte au moins une baie, la distance minimale est fixée à 8 mètres. Si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte de baie, la distance minimale est fixée à 4 mètres afin de garantir l'ensoleillement des constructions.

Dans le **secteur U4-C** dans lequel on retrouve des morphologies plus hautes que dans les **secteurs U4-A et U4-B**, une distance de 8 mètres minimum est imposée entre les constructions afin de garantir des espaces libres qualitatifs et végétalisés sans impacter trop fortement la constructibilité des terrains.

Dans le **sous-secteur U4-C-1**, la distance entre les constructions est en revanche fixée proportionnellement aux constructions avec un minimum de 8 mètres en cas de façade avec baie et de 4 mètres en cas de façade sans baie. Cette disposition est une reprise du PLU communal permettant de limiter l'augmentation significative du nombre de constructions non conformes aux règles du PLUi.

Dans les **sous-secteurs U4-D-1, U4-D-2 et U4-D-4**, la distance entre deux constructions est règlementée proportionnellement à la hauteur des constructions et selon la destination des constructions avec des règles plus exigeante pour les constructions à destination d'habitation afin de préserver l'intimité des logements. Dans les **sous-secteurs U4-D-1 et U4-D-2**, la distance minimale de 5 mètres en cas de façade avec baie et de 3,50 mètres en cas de façade sans baie est exigée dans tous les cas de façon à garantir l'ensoleillement des constructions. Dans le **sous-secteur U4-D-4**, la distance minimale est de 5 mètres dans tous les cas de façon à garantir une aération plus importante des formes urbaines.

Dans le **sous-secteur U4-D-4**, la distance entre les constructions situées sur un même terrain n'est pas règlementée pour les constructions implantées le long du quai Georges-Gorse et situées dans une bande de 15 mètres et pour les îlots délimités par le parc du trapèze, la rue de Meudon et le quai Georges-Gorse d'une part et par la rue du Vieux Pont de Sèvres, le passage du Vieux Pont de Sèvres prolongé et le cours de l'Île Seguin d'autre part. Cette disposition a pour objectif de permettre la réalisation de la ZAC Seguin Rives de Seine.

Dans les **sous-secteurs U4-D-3 et U4-D-5**, le règlement de la ZAC est repris afin de garantir la cohérence dans le développement de l'opération avec une implantation non règlementée entre deux constructions sur un même terrain.

Article 4 – Emprise au sol :

Dans l'ensemble de la **zone U4**, à l'exception des terrains situés à Boulogne-Billancourt auxquels des règles spécifiques s'appliquent, l'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée. Il s'agit de prendre en compte les spécificités fonctionnelles et techniques de ces équipements qui nécessitent de développer de préférence des surfaces en rez-de-chaussée.

Dans le **secteur U4-A**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface du terrain. Cette disposition vise à préserver la densité moyenne des tissus existants. Pour les terrains situés à **Sèvres** le taux d'emprise au sol autorisé est abaissé à 30% de la surface du terrain afin de préserver le caractère plus aéré et verdoyant des emprises concernées situées au cœur de quartiers pavillonnaires se développant sur les coteaux.

Dans les **secteurs U4-B et U4-C**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain. Cette disposition vise à préserver la densité moyenne des tissus existants. Pour les terrains situés dans des communes où le taux d'emprise au sol est sensiblement différent en raison de la règle fixée dans le PLU communal, le taux d'emprise au sol a été adapté afin de prendre en compte le tissu existant et de préserver les espaces verts sur ces secteurs. Ainsi pour les terrains situés à **Issy-les-Moulineaux et Vanves** le taux d'emprise au sol est limité à 50% et à **Ville-d'Avray**, le taux d'emprise au sol autorisée est limité à 40%.

Dans le **sous-secteur U4-C-1**, le taux d'emprise au sol autorisée est fixé à 40% de la surface du terrain. Cette disposition permet de tenir compte de la densité moyenne du quartier de Meudon-la-forêt. Dans le **sous-secteur spécifique U4-C-1a**, le taux d'emprise au sol autorisée est fixé à 60% afin de permettre la réalisation des projets développés dans le cadre de l'écoquartier Pointe de Trivaux faisant l'objet de l'OAP Pointe de Trivaux-Joli Mai.

Dans les **sous-secteurs U4-D-1, U4-D-2, U4-D-3 et U4-D-4**, la réglementation de l'emprise au sol a été règlementée de manière à garantir la création de jardins intérieurs d'une part et à assurer une certaine qualité dans les plans d'ensemble d'autre part. Ce taux varie selon les sous-secteurs où il s'agit de maintenir les formes urbaines existantes tout en leur permettant des évolutions modérées (25 % en **U4-D-1** et 40% **U4-D-2**) et les sous-secteurs supports des efforts de densification (**70% U4-D-4 et U4-D-5**).

Dans le **sous-secteur U4-D-2** la situation particulièrement contrainte des petits terrains dont la surface est inférieure ou égale à 200 m² est prise en compte avec un taux d'emprise au sol autorisée plus important, fixé à 80%.

Dans le but de soutenir le renforcement du réseau de transport en commun (orientation 10 du PADD), une règle plus souple d'implantation est définie pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous-destination correspondant notamment aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et à l'activité ferroviaire dans les **sous-secteurs U4-D-2 et U4-D-4**. Le taux d'emprise au sol n'est donc pas règlementé.

Dans le **sous-secteur U4-D-4**, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 70%. Afin de favoriser l'animation du secteur situé en bordure de Seine en entrée de ville et à proximité immédiate de la future gare du Grand Express, le taux d'emprise au sol autorisée est porté à 100% pour les constructions affectées pour plus d'un tiers de leur SDP aux destinations de commerces et activités de service, autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, équipements d'intérêt collectif et services publics. Cette disposition vise à tenir compte des contraintes

architecturales et techniques de ces destinations et s'inscrit dans l'orientation 15 du PADD visant notamment à dynamiser les berges de Seine.

Dans le **sous-secteur U4-D-3**, l'emprise au sol n'est pas règlementée afin de permettre la réalisation de la programmation prévue et définie par le programme de la ZAC Seguin Rive de Seine.

Article 5 – Hauteur :

Dans l'ensemble de la **zone U4**, la hauteur minimale du niveau de rez-de-chaussée des constructions à destination de commerces et activités de services est fixée à 3,50 mètres sauf lorsqu'il s'agit de locaux communs, techniques espaces de stockage et de stationnement vélo. Il s'agit de s'assurer de la bonne prise en compte des besoins spécifiques de volume liés à ces types d'activités.

Dans les **secteurs U4-A et U4-B** la hauteur maximale autorisée est définie par un gabarit-enveloppe, qui fixe une hauteur de façade, un niveau de couronnement et une hauteur totale et dans lequel les nouvelles constructions doivent s'inscrire. Le niveau de couronnement impose une implantation en pan incliné ou en attique de façon à limiter l'impact visuel de la hauteur totale de la construction sur son environnement. Les dimensions de ce gabarit varient au regard des tissus existants environnants et de leur évolution potentielle avec une hauteur totale de 12 mètres dans le **secteur U4-A** et une hauteur totale de 18 mètres, également contrainte proportionnellement à la distance par rapport à l'alignement opposé plus 3 mètres à Issy-les-Moulineaux dans le **secteur U4-B**, afin de préserver la cohérence du gabarit des constructions adressées sur les emprises publiques et les voies.

Dans le **secteur U4-C**, la hauteur maximale est fixée à une hauteur totale de 24 mètres. Il n'est pas défini de hauteur de façade ou de couronnement afin de favoriser la constitution d'un dernier étage entier et de permettre une insertion plus libre des constructions dans le paysage urbain existant.

Dans le **sous-secteur U4-C-1**, la hauteur maximale des constructions est fixée à une hauteur totale de 30 mètres, en cohérence avec les gabarits existants à Meudon-la-forêt.

Dans les **sous-secteurs U4-D-1, U4-D-2 et U4-D-4**, la diversité du paysage urbain entraînant des différences de hauteur importante à l'échelle des îlots et des voies, celui-ci est règlementé par différents filets de hauteur dont la couleur définit les gabarits-enveloppes dans lesquels les constructions doivent s'inscrire. Ces prescriptions ont été élaborées en référence au contexte urbain actuel et à son potentiel d'évolution.

Dans les **sous-secteurs U4-D-3 et U4-D-5**, la hauteur maximale des constructions est fixée par des cotes NGF permettant la réalisation des projets prévus sur ces secteurs.

Règles particulières

Cas non soumis aux règles générales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- La hauteur des constructions nécessaires au fonctionnement des jardins et marchés publics est limitée à 11 mètres.
- Dans le secteur situé au sud-ouest du quartier du Pont de Sèvres, les constructions de faible hauteur (limitées à 6 mètres) sont autorisées sur les dalles accessibles au public dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement des ouvrages sous dalle (parkings, commerces, équipements) ou à l'animation de l'espace sur dalle.
- Les mezzanines ne sont pas considérées comme un niveau si elles répondent aux trois conditions cumulatives suivantes :
 - Être dans une pièce en rez-de-chaussée d'une hauteur libre de 4,70 mètres minimum,
 - Avoir une superficie inférieure ou égale à la moitié de la superficie de ladite pièce.
 - Être implantée à une distance supérieure ou égale à 1,50 mètre de toute baie vitrée.

Règles alternatives

Travaux sur les constructions existantes ne respectant pas la règle

227

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

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

Cas des petites extensions sur les constructions existantes

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

Articulation avec l'environnement existant

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

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

- Autorisant le raccordement en limite séparative avec une construction existante sur une hauteur d'au moins 6 mètres afin de limiter la création de murs pignons.

- Imposant la création d'une contre-courette lorsqu'une courette est présente en limite séparative nonobstant les règles générales d'implantation, afin de préserver la salubrité des constructions existantes.

Dans les **secteurs U4-A, U4-B et U4-C**, les nouvelles constructions sont autorisées à s'inscrire dans le gabarit d'une construction contigüe qui ne respecte pas la règle de hauteur à condition de ne pas dépasser de plus de 3 mètres le gabarit-enveloppe autorisé. Cette disposition a pour but de favoriser le raccordement des nouvelles constructions au bâti existant et d'éviter la création de murs pignons.

Dans les **sous-secteurs U4-D-1 et U4-D-2**, les constructions peuvent s'inscrire dans le gabarit d'une construction existante contigüe ne respectant pas les règles générales de hauteur sur une longueur d'au moins 3 mètres et à condition de ne pas dépasser de plus de 6 mètres, soit 2 niveaux le gabarit-enveloppe autorisé. Cette disposition vise à limiter la création de murs pignons et à favoriser des volumétries de raccordement harmonieuses avec le paysage urbain existant.

Dans les **sous-secteurs U4-D-1, U4-D-2 et U4-D-4**, les constructions sont autorisées à dépasser le gabarit-enveloppe autorisé lorsqu'elles viennent combler une dent creuse d'une largeur inférieure à 20 mètres et qu'elles s'adossent à des constructions existantes ne respectant pas les règles générales de hauteur. Le dépassement ne doit pas dépasser de plus de 6 mètres le gabarit-enveloppe autorisé afin de ne pas générer un gabarit trop contrasté avec le paysage urbain environnant.

Dépassements du gabarit-enveloppe

Dans l'ensemble de la **zone U4**, des dépassements du gabarit enveloppe sont autorisés sous réserve du respect des périmètres de hauteurs contraintes pour les toitures végétalisées occupant 50% de la surface de la toiture dès lors que l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 0,40 mètre et dans la limite de hauteur du substrat, afin de favoriser la fonctionnalisation des toitures des nouvelles constructions. Des dépassements du gabarit enveloppe sont également autorisés pour :

- Les édifices liés à la fonctionnalisation des toitures, notamment dans les cas imposés par le chapitre 5 du règlement, dans la limite d'une surface unitaire inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres. Ces édifices doivent être implantés avec un retrait proportionnel à leur hauteur vis-à-vis de façades et présenter une emprise totale représentant moins de 10% de l'emprise de la terrasse créée. Cette disposition a pour objectif de faciliter la création d'accès en toiture nécessaire à leur fonctionnalisation tout en encadrant leurs dimensions de façon à éviter la création d'un niveau supplémentaire.
- Les constructions nécessaires à l'agriculture urbaine, dans la limite d'une emprise représentant moins de 40% de la terrasse exploitée et d'une hauteur de 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions bénéficiant d'un autre dépassement de gabarit, aux constructions dont la hauteur est inférieure ou égale à 13,50 mètres et aux patrimoines protégés. Cette disposition a pour objectif de favoriser la fonctionnalisation des toitures pour le développement de l'agriculture urbaine en cohérence avec l'orientation 35 du PADD, tout en assurant une insertion harmonieuse et cohérence avec le paysage urbain existant.
- Les acrotères et les lucarnes dans la limite de la hauteur totale et lorsque les lucarnes représentent moins de 40% du linéaire de façade afin d'apporter de la souplesse dans l'expression architecturale de la façade.

Dans les **sous-secteurs U4-D-1, U4-D-2 et U4-D-4**, il est précisé que les dépassements du gabarit-enveloppe ne sont pas autorisés pour les machineries d'ascenseur, de réfrigération ou de climatisation, qui doivent être intégrés dans le volume de couronnement afin de ne pas nuire à la qualité architecturale des projets. Les dépassements sont en revanche autorisés pour :

- Les niveaux de couronnement, dans la limite de la hauteur lorsque cela est justifié par des raisons architecturales afin de permettre l'amélioration qualitative des projets sans impacter le volume d'ensemble du bâti.
- De façon ponctuelle, les niveaux de couronnement des constructions implantées le long du quai Georges-Gorse, lorsqu'ils s'inscrivent dans la continuité de la façade et dans la limite de la hauteur totale autorisée. Cette disposition a pour but de permettre des variations de gabarit et d'animer la volumétrie de la façade en cohérence avec l'expression architecturale des projets souhaitée sur ce secteur de bord de Seine faisant face au bâtiment de la Seine Musicale.

- Les opérations comprenant 100% de logements sociaux, dans la limite de la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faîtage afin de favoriser la production de nouveaux logements sociaux sur les secteurs concernés.
- Les reconversions ou les démolitions-reconstruction d'immeubles de bureaux à destination de logement ou les projets réalisant un minimum de 40% de logements sociaux situés sur les axes autorisant la destination de bureaux pour 80% de la surface de plancher. En cohérence avec l'orientation 18 du PADD visant à répondre aux aspirations de mixité sociale sur le territoire, ces programmes bénéficient des règles de hauteur plus importantes accordées aux programmes ayant au moins un tiers de leur surface affectée à la destination bureaux, activités ou équipements. Cela leur permet de réaliser un niveau supplémentaire de logements améliorant ainsi le bilan financier de l'opération et facilitant sa mise en œuvre.

Autres cas de figure

Dans l'ensemble de la **zone U4**, des implantations alternatives au titre des articles 1 et 2 sont autorisées lorsqu'elles permettent la mise en œuvre de l'OAP thématique continuités écologiques notamment lorsqu'il s'agit de préserver des plantations existantes d'assurer des continuités écologiques avec les espaces environnants. Cette disposition répond notamment à l'orientation 6 du PADD visant à conforter la place de la nature en ville.

Dans les **secteurs U4-A, U4-B et U4-C**, l'implantation en limite séparative est autorisée nonobstant les règles générales dans une bande de 20 mètres dans les cas suivants :

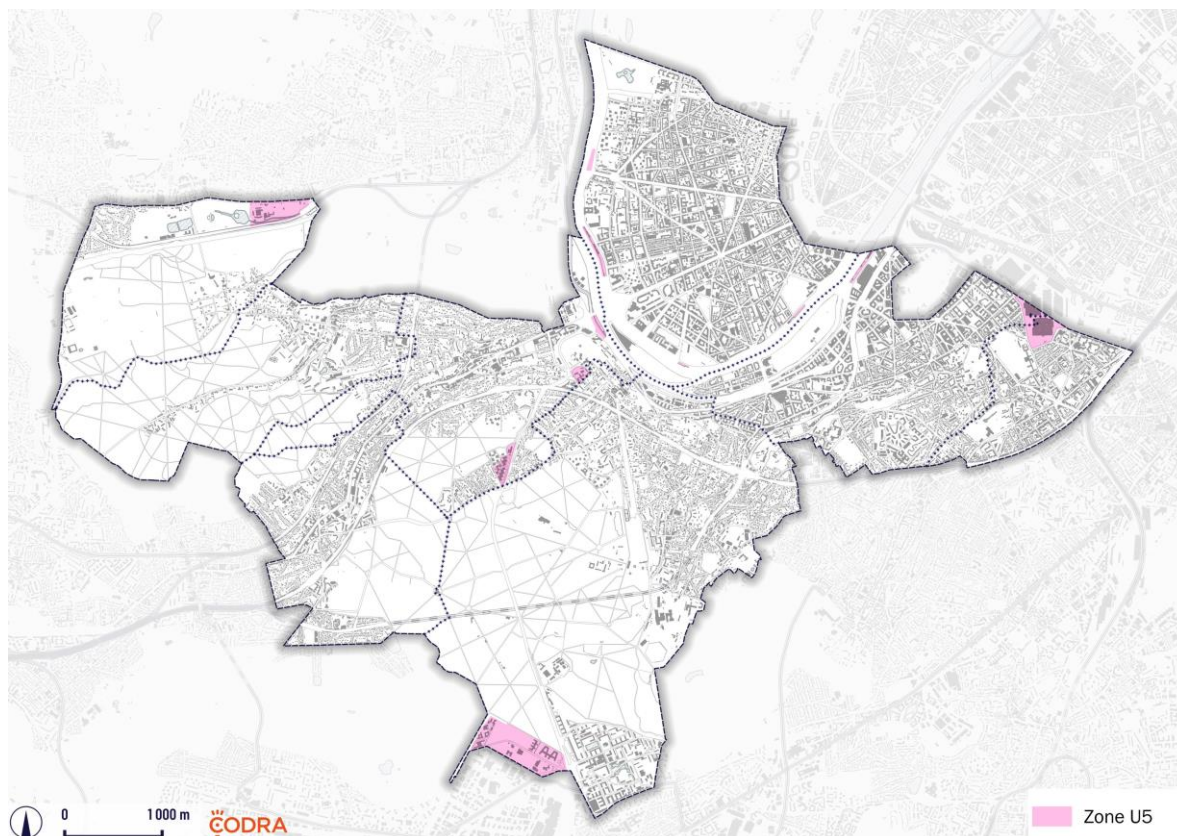
- Lorsque la nouvelle construction s'inscrit dans le gabarit d'une héberge existante, de façon à limiter la constitution de murs pignons.
- Lorsque la nouvelle construction s'adosse à un mur de soutènement dans la limite de sa hauteur de façon à optimiser l'occupation de la parcelle et limiter la création d'espaces résiduels peu qualitatifs ;
- Lorsque la nouvelle construction est une annexe, permettant de répondre aux besoins fonctionnels de la construction principale avec un impact limité dans le paysage urbain, leur hauteur étant limitée à 3,20 mètres.

Dans le **sous-secteur U4-D-4**, plusieurs règles d'implantation permettant de valoriser le paysage urbain existant tout en répondant aux besoins de la programmation fixée dans le cadre de la ZAC Rive de Seine sont prévues au titre de l'article 1 :

- Le long du quai Georges Gorse, il peut être exigé, lorsqu'il s'agit de valoriser le paysage urbain, qu'une partie de la surface des rez-de-chaussée soit libre.
- Le long des voies privées et des emprises publiques, afin de valoriser le paysage urbain, il peut être exigé un recul des constructions ou parties de construction d'au moins 3 mètres dans la limite de 50% du linéaire de la façade. Le long du parc, ce recul 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 constructions à destination de commerce et activités de service ou à sous-destination de bureaux et d'industrie, qu'au minimum 15 % des façades des constructions de chaque îlot soit édifiées en retrait de l'alignement à une distance moyenne minimale de 6 mètres par rapport à celui-ci excepté les atriiums qui sont autorisés à s'implanter à l'alignement.

229

Zone U5 – Zones d'activités économiques



Extrait du Plan de zonage – Zone d'activités économiques

Cette zone, minoritaire à l'échelle de GPSO, représente 3% des espaces urbanisés du territoire en raison du caractère très mixte des zones urbaines de ce territoire.

Elle se compose de 4 secteurs :

- Le **secteur U5-A**, dédié à des zones d'activités à vocation artisanale ou mixte. Ce secteur est lui-même composé de 2 sous-secteurs situés à Sèvres :
 - **U5-A-1** pour les zones d'activités des Postillons. Il s'agit de conforter la vocation d'activité économique du site et de permettre une densification maîtrisée, compatible avec les tissus urbains à dominante résidentielle voisins afin de renforcer son attractivité.
 - **U5-A-2** pour le site du CETIM. Ce site fait l'objet d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) qui y limite la constructibilité.
- Le secteur **U5-B**, délimité sur les emprises du Parc des expositions de la Porte de Versailles à Issy-les-Moulineaux et Vanves. Les règles morphologiques qui s'y appliquent prennent en compte la dimension métropolitaine des équipements qui ont vocation à s'y implanter en cohérence avec les réflexions concernant l'évolution du Parc des expositions de la Porte de Versailles.
- Le secteur **U5-C**, correspond à des zones d'activités composées de grandes emprises et majoritairement occupées par de grands bâtiments y compris à vocation industrielle. Ce secteur concerne les zones d'activités de Marnes-la-Coquette (Bio-rad) et de Meudon la Forêt.
- Le secteur **U5-D**, situé sur les emprises portuaires des bords de Seine, sur les communes de Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux et Sèvres.

Règles générales

Article 1 - Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies :

Dans les secteurs U5-A, U5-B et U5-C, l'implantation en recul est obligatoire. Cette règle est édictée en écho aux gabarits relativement importants permis dans ces secteurs. En effet, il s'agit de garantir des paysages et perspectives aérés le long des emprises publiques et des voies.

Le recul imposé n'est toutefois pas le même en fonction du secteur considéré, en lien avec les tissus bâtis existants et souhaités :

- En **secteur U5-A** : 4 mètres minimum. Il s'agit de trouver un équilibre entre une distance de recul minimale propice à des aménagements paysagers et qualitatifs, sans être toutefois trop importante pour ne pas obérer le potentiel de constructibilité des terrains (notamment au regard des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives de fond dans le cas de construction avec des baies par exemple).
- En **secteur U5-B** : 2,5 mètres minimum. Il s'agit de garantir une certaine souplesse dans la réalisation du projet de restructuration du Parc des expositions de la Porte de Versailles, sans compromettre la possibilité de réaliser des aménagements paysagers de qualité et favorables à la biodiversité, en lien avec les prescriptions de l'OAP « Parc des Expositions ».
- Les constructions sont toutefois autorisées à s'implanter à l'alignement dans le périmètre de hauteurs spécifiques, mais uniquement pour des motifs d'insertion urbaine. Il s'agit en effet de secteur à enjeu important pour la bonne articulation entre le Parc des expositions de la Porte de Versailles et les tissus urbains voisins, qui nécessitent d'apporter une souplesse supplémentaire.
- En **secteur U5-C** :
 - À **Marnes-la-Coquette** : 30 mètres minimum. Il s'agit de valoriser la localisation à proximité du Domaine National de Saint-Cloud et la valeur patrimoniale de ce site ayant accueilli auparavant l'Institut Pasteur. L'objectif est également de ménager des espaces propices à la création d'espaces verts composés d'arbres de haute tige en front de rue.
 - À **Meudon** : la moitié de la hauteur totale de la construction avec un minimum de 12 mètres. Le recul minimum de 12 mètres correspond à ce qui est globalement observé dans la zone, tandis que la règle de recul relative à la hauteur du bâtiment permet de dégager des perspectives proportionnelles avec le gabarit des futures constructions.

231

Dans le **secteur U5-D**, l'implantation est libre : « à l'alignement ou en recul », sans que ce recul ne soit borné par une distance minimum ou maximum. Il s'agit de laisser toute la souplesse nécessaire au bon fonctionnement des infrastructures portuaires.

Un pan coupé est suggéré en cas d'implantation à l'alignement de plusieurs voies pour favoriser l'insertion urbaine et la sécurité.

Dans l'ensemble de la zone U5, certaines implantations ne sont pas règlementées :

- Celle des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cette mesure permet de tenir compte des contraintes règlementaires et architecturales inhérentes aux établissements recevant du public.
- Celle des locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri. Il s'agit de ne pas faire de l'intégration de cet élément une contrainte pour l'élaboration et la réalisation des projets.

Article 2 - Implantation par rapport aux limites séparatives :

En **secteur U5-A**, le règlement laisse une souplesse d'implantation pour les constructions nouvelles, puisque celles-ci peuvent être implantées soit sur limites séparatives, soit en retrait de celles-ci avec un minimum de $L=H_f$ avec 8 mètres minimum en cas de baie, et de $L=H_f/2$ avec 3 mètres minimum dans les autres cas. Il s'agit de permettre le développement maîtrisé de cette zone, sans pour autant créer de risques de nuisances pour les habitants à proximité. L'application de cette règle sera toutefois limitée dans la mesure où les parcelles concernées par le secteur U5-A sont des parcelles d'angles, voire totalement bordée par des voies. La ZA des Postillons sera principalement concernée, ce qui permettra d'assurer une transition avec les résidences de logements existants au Nord.

En secteur U5-B et U5-C, les constructions doivent s'implanter obligatoirement en retrait des limites séparatives, avec un minimum fixé à 8 mètres. En articulation avec les règles d'emprise au sol, il s'agit de garantir une certaine aération des formes urbaines, ainsi que la diffusion d'une lumière naturelle dans les pièces pourvues de baies.

En secteur U5-D, l'implantation est libre : « sur limite ou en retrait », sans que ce retrait ne soit borné par une distance minimum ou maximum. Il s'agit de laisser toute la souplesse nécessaire au bon fonctionnement des infrastructures portuaires.

Dans l'ensemble de la zone U5, l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics Cette mesure permet de tenir compte des contraintes règlementaires et fonctionnelles inhérentes aux établissements recevant du public.

Article 3 - Implantation sur un même terrain :

Dans le secteur U5-A, les distances imposées entre deux constructions ($L=Ht$ avec 8 mètres minimum en cas de baie et $L=Hmax/2$ avec 4 mètres minimum dans les autres cas) permettent d'assurer l'ensoleillement des constructions et de préserver des espaces libres minéralisés ou végétalisés (en articulation avec les règles d'emprise au sol).

Dans le secteur U5-B, les distances imposées entre deux constructions sont proportionnelles à la hauteur de la construction la plus haute ($L=Hmax/2$), sans distance minimale. Il s'agit de trouver un équilibre entre l'objectif de garantir l'ensoleillement des constructions et de préservation d'espaces libres (en articulation avec les règles d'emprise au sol) et celui de laisser une certaine souplesse dans l'élaboration et la réalisation des projets.

Dans le secteur U5-C, les distances imposées entre deux constructions sont proches de celles imposées en secteur U5-A. Elles sont plus souples en cas de baie puisqu'il est imposé une distance supérieure ou égale à la moitié de la *hauteur* totale la plus haute, contre une distance supérieure ou également à la hauteur totale la plus haute en secteur U5-C. L'instauration de cette souplesse s'explique par la volonté de moins contraindre les possibilités de densification dans ces zones d'activités.

232

Dans le secteur U5-D, il n'y a pas de distance minimale imposée entre deux constructions, de manière à laisser toute la souplesse nécessaire au bon fonctionnement des infrastructures portuaires. Une règle qualitative liée à l'objectif d'aménager un territoire résilient face aux risques impose toutefois de prévoir des distances suffisantes pour assurer un écoulement des eaux satisfaisant lors des périodes de crue.

Dans l'ensemble de la zone U5, l'implantation entre 2 constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée. Cette mesure permettant de tenir compte des contraintes règlementaires et fonctionnelles inhérentes aux établissements recevant du public.

Article 4 – Emprise au sol :

En secteurs U5-A et U5-B, l'emprise au sol maximum est fixée à 80% de la surface du terrain. Dans les deux cas, il s'agit de permettre une valorisation importante de ces terrains à fort potentiel pour le développement économique et qui sont par ailleurs situés dans des secteurs déjà relativement denses. 80% constituent un maximum, qui doit également trouver à s'articuler avec les règles d'implantation par rapport aux limites publiques ou privées.

En secteur U5-C, l'emprise au sol maximum est fixée 40% de la surface de terrain à Meudon et 50% à Marnes-la-Coquette, en cohérence avec les règles d'implantation qui sont plus contraignantes que dans les autres secteurs et dans le même objectif de préserver des formes urbaines aérées favorables notamment à la nature en ville et permettant d'assurer une transition avec la zone naturelle (forêt, parc de Villeneuve l'Etang).

En secteur U5-D, l'emprise au sol maximum est limitée à 50% de la surface du terrain, en cohérence avec l'objectif d'assurer un écoulement des eaux satisfaisant lors des périodes de crue (voir article 3).

Dans l'ensemble de la zone U5, l'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée. Il s'agit de favoriser le développement de ces équipements déjà contraints par leurs spécificités fonctionnelles et techniques, les besoins étant très variables selon la nature des équipements.

Article 5 – Hauteur :

En **secteur U5-A-1 et U5-B**, la hauteur totale des constructions est limitée respectivement à 18 mètres et 15 mètres. Ces hauteurs sont adaptées à la vocation des bâtiments qui ont vocation à s'installer sur ces sites : artisanat/petite industrie en U5-A-1 et halls d'expositions en U5-B.

Deux exceptions sont prévues au sein de ces secteurs :

- En **U5-A-1**, la hauteur maximum est réduite de 3 mètres dans une bande de 25 mètres le long de la rue de la Garenne. Il s'agit de favoriser une transition douce entre les formes bâties de la zone d'activités et celles des tissus pavillonnaires voisins.
- En **U5-B**, les constructions situées dans le périmètre de hauteur spécifique pourront s'élever jusqu'à 35 mètres. Il s'agit en effet d'un secteur à enjeu important pour la bonne articulation entre le Parc des Expositions de la Porte de Versailles et les tissus urbains voisins, qui nécessitent d'apporter une souplesse supplémentaire.

En **secteur U5-A-2**, la hauteur totale des constructions est limitée à 12 mètres. Ce secteur est davantage inséré dans un tissu urbain d'habitat ou mixte, qui justifie des hauteurs moindres. En effet, le site est majoritairement bordé par le secteur U4-A où la hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres également.

En **secteur U5-C**, la hauteur totale des constructions est limitée en cohérence avec la hauteur du bâti déjà existant à :

- 10 mètres à Marnes-la-Coquette, ce qui permet également de limiter l'impact visuel du gabarit des constructions dans un contexte de proximité avec le Domaine National de Saint-Cloud.
- 35 mètres à Meudon. Ici, il s'agit également d'autoriser des hauteurs importantes permettant de valoriser les fonciers à fort potentiel de la zone d'activité de Meudon-la-Forêt en cohérence avec les secteurs limitrophes situés à Vélizy-Villacoublay qui autorisent également une hauteur de 35 mètres.

En **secteur U5-D**, la hauteur totale maximale des constructions est différente en fonction du type de construction envisagée :

- 18 mètres, portés à 24 m sur 20 % de la superficie de l'entité portuaire pour les installations portuaires. Ces hauteurs sont cohérentes avec les installations nécessaires au bon fonctionnement des ports, notamment lors des activités de chargement/déchargement.
- 6 mètres, portés à 9 mètres sur 10% maximum de l'emprise au sol pour les autres constructions. La hauteur générale de 6 mètres s'explique par l'objectif de veiller à ce que les constructions ne nuisent pas aux activités portuaires. Le surplus de hauteur sur 10% de l'emprise au sol se justifie quant à lui pour apporter une certaine souplesse dans l'expression architecturale des constructions, tout en maîtrisant les éventuelles nuisances pour les activités portuaires.

233

Dans l'ensemble de la zone U5,

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles de hauteur fixée dans chaque secteur. Il s'agit de garantir la faisabilité technique de ce type de construction et de permettre de prendre en compte leurs contraintes fonctionnelles et techniques.
- Une hauteur minimale de 3,5 mètres est demandée pour les rez-de-chaussée à destination de commerces et activités de services. Il s'agit de s'assurer de la bonne prise en compte des besoins spécifiques de volume liés à ces types d'activités.

Règles particulières

Article 5 – Hauteur :

Le règlement exclut du calcul de hauteur les dispositifs techniques des bâtiments ainsi que plusieurs dispositifs permettant d'améliorer leurs performances énergétiques. Ceci s'applique uniquement aux constructions existantes (hors patrimoine protégé).

Il s'agit d'apporter des souplesses pour permettre l'évolution et l'amélioration des constructions existantes, y compris lorsqu'elles ne respectent pas les règles générales.

Ces exclusions de calcul sont toutefois encadrées. Des seuils plafonds en matière de hauteur ou d'épaisseur sont édictés, afin de limiter l'impact de ces dispositifs dans le paysage urbain.

En parallèle, les **locaux techniques situés en toiture terrasse** ne doivent pas dépasser 1,80 mètre. Il s'agit d'apporter un complément quantitatif à la règle de « fonctionnalisation des toitures » (chapitre 5 du règlement), visant notamment à assurer l'intégration de ces dispositifs dans le paysage urbain. Ce dépassement autorisé est

porté à 3,50 mètres en secteur U5-C du fait de la nature des activités industrielles autorisées pouvant nécessiter des locaux techniques en toiture plus importants.

Règles alternatives

Le règlement comporte des dispositions édictées avec le double objectif de permettre l'évolution des constructions existantes ne respectant pas la règle générale et de garantir que ces évolutions seront cohérentes avec le paysage urbain permis par les règles générales :

Article 1 - Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies :

Les constructions mal implantées par rapport aux emprises publiques et aux voies peuvent faire l'objet d'extension, mais :

- Uniquement en rez-de-chaussée, afin de limiter l'impact visuel de ces extensions.
- Uniquement avec un recul égal ou supérieur à celui existant, afin de ne pas aggraver la non-conformité.

Le règlement offre la possibilité de recourir à des implantations alternatives, pour assurer une continuité écologique avec les espaces voisins, mais uniquement si cela est rendu nécessaire par l'application des principes inscrits dans l'OAP « continuité écologique » ou pour la préservation des plantations existantes.

Article 2 - Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions mal implantées par rapport aux limites séparatives peuvent faire l'objet d'extension ou de surélévation, mais :

- Uniquement si l'opération ne génère pas de baie, en cohérence avec les règles de prospects qui sont plus contraignantes en cas de baie (voir justification des articles 2 et 3).
- Uniquement avec un retrait égal ou supérieur à celui existant, afin de ne pas aggraver la non-conformité.

Par ailleurs, le règlement précise que ces règles alternatives s'appliquent uniquement pour les parties de constructions ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, afin d'éviter une mauvaise interprétation de la règle.

Le règlement offre la possibilité de recourir à des implantations alternatives, pour assurer une continuité écologique avec les espaces voisins, mais uniquement si cela est rendu nécessaire par l'application des principes inscrits dans l'OAP « continuité écologique » ou pour la préservation des plantations existantes. Celle-ci énonçant des principes généraux, il est possible qu'elle entre ponctuellement en contradiction avec l'application des règles morphologiques (notamment en fonction de la configuration des terrains). Aussi, il s'agit de s'assurer de la compatibilité des pièces du PLUi entre elles.

Article 3 - Implantation sur un même terrain :

Les constructions mal implantées entre elles peuvent faire l'objet d'extension horizontale ou verticale, mais :

- Uniquement si l'opération ne génère pas de baie, en cohérence avec les règles de prospects qui sont plus contraignantes en cas de baie (voir justification des articles 2 et 3).
- Uniquement avec un retrait égal ou supérieur à celui existant, afin de ne pas aggraver la non-conformité.

Par ailleurs, le règlement précise que ces règles alternatives s'appliquent uniquement pour les parties de constructions ne respectant pas les règles d'implantation sur un même terrain, afin d'éviter une mauvaise interprétation de la règle.

Article 5 – Hauteur :

Le règlement donne la possibilité pour une construction s'implantant entre deux constructions plus hautes que la hauteur totale autorisée, de s'aligner sur la hauteur moyenne des deux constructions voisines. Il s'agit d'assurer

la qualité du paysage urbain, en permettant notamment une transition harmonieuse entre les bâtiments en évitant les ruptures de hauteur trop brutales.

Dans l'ensemble de la **zone U5**, des dépassements du gabarit enveloppe sont autorisés sous réserve du respect des périmètres de hauteurs contraintes pour les toitures végétalisées occupant 50% de la surface de la toiture dès lors que l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 0,30 mètre et dans la limite de hauteur du substrat, afin de favoriser la fonctionnalisation des toitures des nouvelles constructions. Des dépassements du gabarit enveloppe sont également autorisés pour :

- Les édicules liés à la fonctionnalisation des toitures, notamment dans les cas imposés par le chapitre 5 du règlement, dans la limite d'une surface unitaire inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres. Ces édicules doivent être implantés avec un retrait proportionnel à leur hauteur vis-à-vis des façades et présenter une emprise totale représentant moins de 10% de l'emprise de la terrasse créée. Cette disposition a pour objectif de faciliter la création d'accès en toiture nécessaire à leur fonctionnalisation tout en encadrant leurs dimensions de façon à éviter la création d'un niveau supplémentaire.
- Les constructions nécessaires à l'agriculture urbaine, dans la limite d'une emprise représentant moins de 40% de la terrasse exploitée et d'une hauteur de 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions bénéficiant d'un autre dépassement de gabarit, aux constructions dont la hauteur est inférieure ou égale à 13,50 mètres et aux patrimoines protégés. Cette disposition a pour objectif de favoriser la fonctionnalisation des toitures pour le développement de l'agriculture urbaine en cohérence avec l'orientation 35 du PADD, tout en assurant une insertion harmonieuse et cohérence avec le paysage urbain existant.
- Les acrotères et les lucarnes dans la limite de la hauteur totale et lorsque les lucarnes représentent moins de 40% du linéaire de façade afin d'apporter de la souplesse dans l'expression architecturale de la façade.

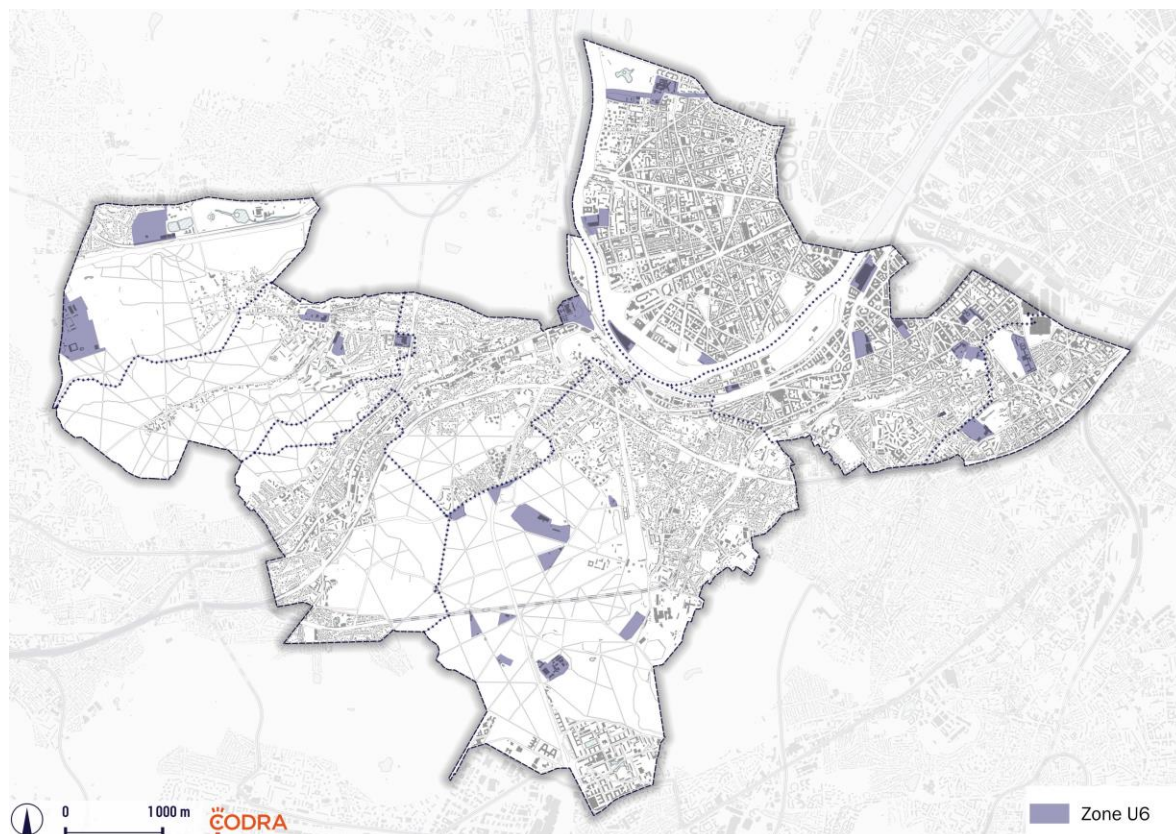
Règles qualitatives

Article 5 – Hauteur :

235

En **secteur U5-D**, le règlement donne la possibilité de dépasser ponctuellement les hauteurs maximales autorisées dans le secteur, notamment pour des raisons techniques et pour garantir le bon fonctionnement des infrastructures portuaires.

Zone U6 – Équipements et Parcs urbains



236

Extrait du Plan de zonage – Zone d'équipements et de parcs urbains

Cette zone représente 6,5% des espaces urbanisés du territoire et a pour but d'assurer la pérennité de la vocation d'équipement d'intérêt collectif et de services publics importants de par leur emprise, leur rayonnement, leur localisation et /ou leur dimension patrimoniale. Elle se compose de 4 secteurs :

- Le **secteur U6-A**, qui englobe les équipements bâtis. Ces équipements occupent de larges emprises contrastant avec les typologies parcellaires des tissus urbains environnants. Ils jouent souvent un rôle de polarité au sein des quartiers dans lesquels ils s'inscrivent et qu'il s'agit de pérenniser en adoptant une réglementation plus souple que dans les autres zones et en permettant l'évolution des constructions actuelles. Ce secteur recouvre également le cimetière de Trivaux dont le zonage spécifique se justifie par son éloignement vis-à-vis des autres zones urbaines auquel il aurait pu être rattaché au même titre que les autres cimetières.
- Le **secteur U6-B** est dédié aux parcs urbains dont le niveau d'équipement et des aménagements ne permettent pas de les classer en zone naturelle. Il s'agit pour ce secteur de préserver la dominante végétale tout en permettant la construction, l'évolution et l'aménagement d'équipement nécessaires à leur animation et leur fonctionnement.
- Le **secteur U6-C** correspond aux équipements sportifs de la forêt de Meudon. Il s'agit de préserver les aménagements spécifiques de ces équipements liés à leur localisation.
- Le **secteur U6-D** correspond aux équipements de Boulogne-Billancourt qui faisaient pour la plupart l'objet de règles spécifiques aux projets développés dans le PLU communal et qu'il s'agit de conserver afin de ne pas rendre les constructions non conformes aux règles du PLUi. Il se compose ainsi de 4 sous-secteurs :
 - Le **sous-secteur U6-D-1** correspond au site de l'hôpital Ambroise Paré appartenant à l'Assistance Publique des Hôpitaux de Paris (AP-HP). Des règles spécifiques d'emprise au sol et de hauteur, notamment, ont été instaurées dans ce sous-secteur afin de permettre la réalisation sur ce site d'un projet général de grande ampleur : l'accueil des activités de l'hôpital Raymond-Poincaré de Garches.
 - Le **sous-secteur U6-D-2** correspond à l'emprise foncière située à l'intérieur de la bretelle autoroutière de l'A13, rue de l'Abreuvoir. Des règles spécifiques d'emprise au sol,

- notamment, ont été instaurées afin de permettre l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics dans ce sous-secteur.
- Le **sous-secteur U6-D-3** correspond à l'emprise de la Seine Musicale bénéficiant d'une situation exceptionnelle à la pointe de l'île Seguin. Des règles spécifiques d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur sont définies dans ce secteur afin de préserver l'adresse de l'équipement sur la Seine.
 - Le **sous-secteur U6-D-4** correspond à divers équipements sportifs, notamment le complexe sportif Alphonse Le Gallo et le terrain de football du Parc de Billancourt pour lesquels il est notamment fixé une règle d'emprise au sol spécifique afin de préserver une cohérence avec le paysage urbain composé d'îlots ouverts et ménageant des vues sur les berges de Seine.

Règles générales

Article 1 - Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies :

Dans l'ensemble de la **zone U6**, l'implantation des constructions est autorisée à l'alignement ou en recul non normé par rapport aux emprises publiques et aux voies. Cette disposition a pour objectif de permettre selon les cas la prise en compte des contraintes techniques et fonctionnelles qui s'imposent aux équipements et la diversité de l'environnement des terrains concernés.

Un pan coupé est suggéré en cas d'implantation à l'alignement de plusieurs voies pour favoriser l'insertion urbaine et la sécurité.

Article 2 - Implantation par rapport aux limites séparatives :

Dans l'ensemble de la **zone U6**, l'implantation de locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri n'est pas règlementée. Il s'agit de favoriser le bon fonctionnement des équipements en adaptant leur positionnement aux contraintes spécifiques de chaque site.

Dans le **secteur U6-A**, l'implantation est autorisée en limite séparative ou avec un retrait proportionnel à la hauteur de la construction avec une distance minimale de 8 mètres pour les façades avec baie et de 3 mètres pour les façades sans baie. Cette disposition peu contraignante a pour objectif de permettre le maintien, le développement et l'accueil d'équipements sur le secteur tout en assurant l'ensoleillement des constructions.

Dans les **secteurs U6-B et U6-C**, l'implantation est autorisée en limite séparative ou avec un retrait minimal de 3 mètres. Cette disposition peu contraignante a pour objectif de permettre le maintien, le développement et l'accueil d'équipements sur le secteur et de faciliter notamment l'accueil du public sachant que les règles d'emprise et de hauteur limitent par ailleurs les possibilités de construire.

Dans les **sous-secteurs U6-D-1, U6-D-2 et U6-D-4**, l'implantation en retrait est rendue obligatoire avec un retrait proportionnel à la hauteur des constructions, variant selon la nature des façades avec ou sans baie et avec une distance minimale de 5 mètres. Cette disposition permet de garantir l'ensoleillement des constructions et de s'insérer en cohérence avec les tissus urbains environnants.

Dans le **sous-secteur U6-D-3**, l'implantation est autorisée en limite séparative ou avec un retrait minimal de 8 mètres. Cette disposition peu contraignante a pour objectif de permettre le maintien, le développement et l'accueil d'équipements, tout en ménageant des espaces libres à l'échelle des morphologies environnantes dans le cas où une division parcellaire aurait lieu sur le secteur.

Article 3 - Implantation sur un même terrain :

Dans les secteurs U6-A, U6-B, U6-C et dans les sous-secteurs U6-D-1 et U6-D-3, l'implantation des constructions sur un même terrain n'est pas règlementée afin de permettre une composition interne des bâtiments adaptée au fonctionnement des équipements et à leur expression architecturale.

Dans les **sous-secteurs U6-D-2 et U6-D-4**, les constructions doivent respecter une distance minimale proportionnelle à la hauteur des constructions, variant selon la nature des façades avec un minimum de 5 mètres pour les façades avec baie et un minimum de 3,50 mètres pour les façades sans baie. Cette disposition a pour but de maintenir un ordonnancement interne cohérent avec les formes urbaines environnantes.

Article 4 – Emprise au sol :

Dans le **secteur U6-A** et dans le sous-secteur **U6-D-3**, le taux d'emprise au sol maximal autorisé n'est pas réglementé. Cette disposition peu contraignante a pour objectif de permettre le maintien, le développement et l'accueil d'équipements, en tenant compte du fait que les autres règles morphologiques associées à la règle de pleine terre permettent d'assurer la création d'espaces libres et végétalisés de qualité.

Dans le **secteur U6-B**, l'emprise au sol autorisée est fortement contrainte avec un taux fixé à 10% de la surface du terrain. Cette disposition a pour objectif de maintenir le caractère ouvert et végétalisé des parcs urbains tout en permettant la réalisation de petites constructions nécessaires à leur fonctionnement et à leur animation.

Dans le **secteur U6-C**, l'emprise au sol autorisée est fortement contrainte avec un taux fixé à 15% de la surface du terrain. Cette disposition a pour objectif de maintenir le caractère ouvert des équipements sportifs tout en permettant la réalisation de petites constructions nécessaires à leur fonctionnement et à leur animation.

Dans les sous-secteurs **U6-D-1, U6-D-2 et U6-D-4**, le taux d'emprise au sol est fixé en cohérence avec les tissus urbains environnants et sont adaptés à la nature et au rayonnement intercommunal voire à plus grande échelle des équipements publics et d'intérêt collectif présents ou amenés à se développer sur ces secteurs :

- **Sous-secteur U6-D-1** : 55% de la surface du terrain.
- **Sous-secteur U6-D-2** : 65% de la surface du terrain.
- **Sous-secteur U6-D-4** : 45% de la surface du terrain.

Article 5 – Hauteur :

Dans les **secteurs U6-A, U6-B et U6-C** la hauteur maximale autorisée varie selon les communes et les sites, afin de répondre aux besoins spécifiques des équipements concernés et de favoriser leur insertion urbaine :

- À Boulogne-Billancourt, Meudon et Sèvres : 12 mètres.
- À Marnes-la-Coquette : 12 mètres pour le secteur du Haras de Jardy et 10 mètres pour le secteur du stade de La Marche.
- À Issy-les-Moulineaux, Vanves et Ville-d'Avray : 15 mètres.
- À Meudon : 18 mètres au sein du secteur de *hauteur* spécifique.

La hauteur minimale du niveau de rez-de-chaussée des constructions à destination de commerces et activités de services est fixée à 3,50 mètres sauf lorsqu'il s'agit de locaux communs, techniques espaces de stockage et de stationnement vélo. Il s'agit de s'assurer de la bonne prise en compte des besoins spécifiques de volume liés à ces types d'activités.

Dans le sous-secteur **U6-D-3**, la hauteur totale des constructions est fixée par la cote 74 NGF en cohérence avec le règlement de la ZAC Seguin-Rive de Seine sur l'Île Seguin.

Dans les **sous-secteurs U6-D-1, U6-D-2, U6-D-4**, la diversité du paysage urbain entraînant des différences de hauteur importante à l'échelle des îlots et des voies, celui-ci est réglementé par différents filets de hauteur dont la couleur définit les gabarits-enveloppes dans lesquels les constructions doivent s'inscrire. Ces prescriptions ont été élaborées en référence au contexte urbain actuel et à son potentiel d'évolution.

Règles particulières

Dépassement du gabarit-enveloppe :

Dans les **secteurs U6-A, U6-B, U6-C** et dans le **sous-secteur U6-D-4**, un dépassement du gabarit-enveloppe est autorisé pour les constructions existantes afin de permettre l'évolution et l'adaptation du bâti existant en cohérence avec l'orientation n°4 du PADD visant à faciliter la transformation du bâti existant. Ces dépassements sont limités selon les éléments de construction auxquels elle s'applique :

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

Dans les **sous-secteurs U6-D-1, U6-D-2 et U6-D-3** :

- Il est précisé que les dépassements du gabarit-enveloppe ne sont pas autorisés pour les machineries d'ascenseur, de réfrigération ou de climatisation, qui doivent être intégrés dans le volume de couronnement afin de ne pas nuire à la qualité architecturale des projets.
- Les dépassements sont en revanche autorisés pour les antennes, les souches de cheminée ainsi que pour les *édicules* d'agrément liés à la jouissance d'une terrasse paysagée ayant un impact visuel moins important, pour les acrotères et les lucarnes dans la limite de la hauteur de façade et de 40% du linéaire de façade et pour les couronnements dans la limite de la hauteur totale lorsque cela est justifié par un traitement architectural spécifique. Cette disposition a pour but d'apporter de la souplesse dans l'expression architecturale de la façade. Les dépassements sont également autorisés pour les constructions situées en zone inondable de façon à rattraper la hauteur pénalisée par la cote casier.
- Afin de favoriser le recours aux énergies renouvelables dans le bâti existant, en cohérence avec l'orientation 5 du PADD, les dépassements de gabarit-enveloppe sont également autorisés pour les dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables pour les constructions existantes dans la limite d'une hauteur de 2,50 mètres ramenée à 0,50 mètre pour les constructions dont la hauteur est inférieure ou égale à 13,50 mètres afin de limiter l'impact visuel de ces dispositifs. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions bénéficiant déjà d'un autre dépassement de gabarit et aux patrimoines protégés afin de ne pas impacter trop fortement la cohérence du paysage urbain et de ne pas altérer les qualités patrimoniales des patrimoines protégés et encadrés par les règles édictées au chapitre 6 du règlement.
- Les dépassements de gabarit-enveloppe sont par ailleurs autorisés pour les éléments de modénature ou sculpturaux et les garde-corps dans la limite de 1,20 mètre de hauteur qui renforcent l'esthétique générale et la qualité architecturale de la construction, et pour l'installation de dispositifs de sécurité sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi afin de faciliter leur mise en conformité avec les nouvelles normes de sécurité.
- Des dépassements sont autorisés spécifiquement dans le sous-secteur U6-D-1 pour les constructions concernés par un filet jaune : pour les écrans acoustiques, pare-vues et enclos techniques, dès lors qu'ils contribuent à renforcer l'esthétique générale et la cohérence architecturale du bâtiment, qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 3 mètres, qu'ils soient implantés à au moins 6 mètres en retrait par rapport aux façades. Ils doivent présenter une surface unitaire inférieure ou égale à 40 m² d'emprise et représenter une emprise totale inférieure ou égale à 10 % de l'emprise de la terrasse. Il s'agit de faciliter la réalisation du projet d'hôpital de l'APHP sur le site de l'actuel hôpital Ambroise-Paré en prenant en compte des spécificités techniques.

239

Règles alternatives

Travaux sur constructions existantes ne respectant pas la règle

Dans l'ensemble de la **zone U6**, les travaux d'extension horizontale et/ou verticale sont ainsi autorisés lorsque les constructions existantes ne respectent pas les règles générales d'implantation (articles 1,2 et 3). Ces dispositions ont pour but de permettre l'évolution et l'adaptation de façon mesurée des constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, méconnaissant les règles générales.

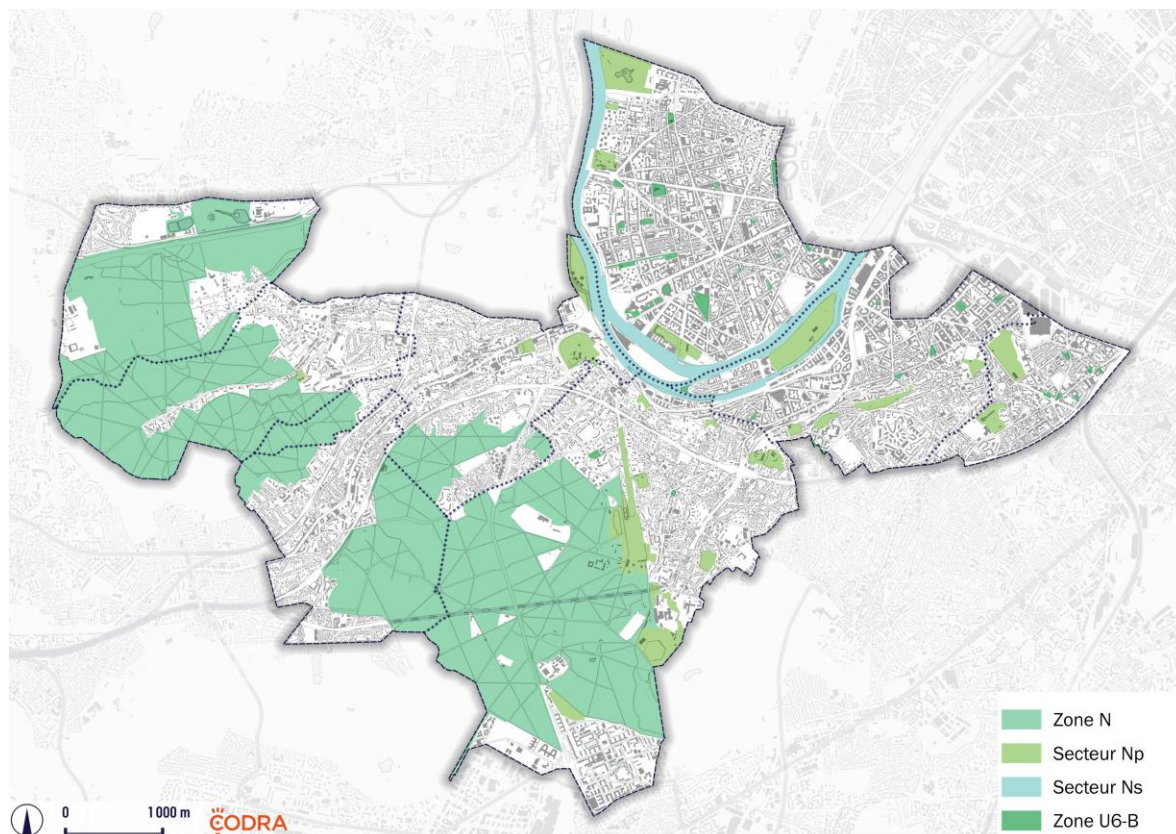
Autre cas

Afin de valoriser le développement d'une expression architecturale de qualité et de prendre en compte la diversité des situations urbaines, une implantation différente de celle édictée par la règle générale est autorisée lorsqu'elle permet une meilleure insertion paysagère.

Règles qualitatives

Dans l'ensemble de la **zone U6**, il est demandé pour les constructions s'implantant sur un terrain d'une largeur sur emprise publique ou voie de plus de 50 mètres de ménager des vues depuis l'espace public, vers le fond de terrains ou le cœur d'îlot. Il s'agit d'assurer la qualité du paysage urbain et d'éviter la constitution d'un front bâti trop imposant et ainsi dégager des percées visuelles tout en favorisant la création d'espaces verts propices à la nature en ville.

Zone N – Zone naturelle



Extrait du Plan de zonage – Zone naturelle

La zone naturelle représente 39,4% de l'ensemble du territoire, elle se compose de trois secteurs :

- Le **secteur N** qui recouvre les espaces naturels et forestiers, notamment les forêts domaniales de Meudon et de Fausses-Reposes dont il s'agit de préserver les qualités environnementales de ces larges emprises boisées qui participent à la qualité du cadre de vie et à la résilience du territoire (orientation 1 du PADD).
- Le **secteur Np** qui recouvre les grands parcs végétalisés et arborés du territoire. Ce secteur a pour objectif de préserver et valoriser les qualités paysagères et environnementales de ces secteurs qui constituent des réservoirs et des espaces relais de biodiversité tout en participant par leur localisation à la présence de la nature en ville et à la qualité du cadre de vie des résidents du territoire. Les dispositions de ce secteur visent ainsi la préservation de ces espaces tout en permettant une constructibilité légèrement plus importante que dans les **secteurs N et Ns** afin de tenir compte des constructions et installations existantes et de l'accueil du public.
- Le **secteur Ns** dédié à la Seine et à ses berges est créé en raison de sa vocation spécifique, impliquant notamment un encadrement différent des destinations autorisées. Il est cependant encadré par les mêmes règles morphologiques que le **secteur N**, car il poursuit les mêmes objectifs de préservation et de valorisation paysagère et environnementale d'un point de vue morphologique.

Huit secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) comprenant déjà des constructions et des activités sont définis sur le territoire :

- À Chaville :
 - Le **STECAL n°2 (secteur N)** encadre le centre équestre de Chaville et ses abords, en lisère de la forêt domaniale de Meudon. Il s'agit de permettre une évolution encadrée et modérée de la construction actuelle afin de permettre des adaptations liées au développement d'une ferme pédagogique et à la mise aux normes de l'établissement.
 - Le **STECAL n°3 (secteur N)** encadre le site de l'accrobranche situé dans la forêt domaniale de Meudon. Il s'agit de permettre une évolution encadrée et modérée des installations et constructions actuelles afin de permettre des adaptations liées à l'activité ou à la mise aux normes de l'établissement notamment l'espace de restauration de l'établissement.

- À Marnes-la-Coquette, le **STECAL n°8 (secteur N)** encadre le centre de loisirs correspondant au Pavillon de Marnes, situé dans le parc du haras de Jardy. Il s'agit de permettre une évolution encadrée et modérée de la construction actuelle afin de permettre des adaptations liées à l'activité ou à la mise aux normes de l'établissement.
- À Meudon : les **STECAL n°5, n°6 et n°7** encadrent les équipements du site de l'Observatoire de Paris-Meudon (secteur N). Ces STECAL encadrent les différents bâtiments du site fondé à la fin du XIXe siècle en lisière de la forêt domaniale de Meudon et aux abords immédiats de la Grande Perspective du château de Meudon. Il s'agit de permettre une évolution encadrée et modérée de la construction actuelle afin de permettre des adaptations liées à l'activité ou à la mise aux normes de l'établissement.
- À Vanves :
 - Le **STECAL n°1 (secteur Np)** encadre le plateau sportif du parc du Lycée Michelet, composé de différents terrains sportifs en partie couverts ou déjà bâtis et dont la rénovation et l'amélioration des conditions d'accueil des scolaires et des associations nécessitera la construction d'un bâtiment dédié à l'accueil des sportifs (vestiaires, sanitaires, locaux administratifs et de stockage, loge de gardien).
 - Le **STECAL n°4 (secteur Np)** encadre le Pavillon de la Tourelle du Parc Frédéric Pic. Il s'agit d'un établissement de restauration installé dans un pavillon datant du XIXe siècle dont l'offre et l'aménagement participent à l'animation et à la valorisation du Parc. Il s'agit de permettre une évolution encadrée et modérée de la construction actuelle afin de permettre des adaptations liées à l'activité, à la mise aux normes de l'établissement ou à sa reconversion en équipement.

Règles générales

Article 1 - Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies :

Dans l'ensemble de la **zone N**, l'implantation des constructions n'ayant pas pour objectif de constituer un ordonnancement bâti spécifique, l'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies n'est pas réglementée.

Pour les STECAL, l'implantation des constructions est autorisée à l'alignement ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction. Cette disposition a pour objectif de permettre une implantation adaptée au contexte des différents STECAL tout en ménageant un espace libre minimal en cas de recul pouvant assurer une transition qualitative avec l'espace public.

Article 2 - Implantation par rapport aux limites séparatives :

Dans l'ensemble de la **zone N**, l'implantation des constructions n'ayant pas pour objectif de constituer un ordonnancement bâti spécifique, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Pour les STECAL, l'implantation en retrait des limites séparatives est rendue obligatoire. Ce retrait est au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction. Cette disposition a pour objectif d'éviter la constitution de continuités bâties qui porteraient atteinte aux qualités environnementales et paysagères des secteurs de la zone N.

Article 3 - Implantation sur un même terrain :

Dans l'ensemble de la **zone N**, l'implantation des constructions n'ayant pas pour objectif de constituer un ordonnancement bâti spécifique, l'implantation des constructions sur un même terrain n'est pas réglementée.

Article 4 – Emprise au sol :

Dans les **secteurs N et Ns**, le taux d'emprise au sol est très fortement limité (2% de la surface du terrain). Cette disposition s'inscrit en cohérence avec l'objectif de préservation des qualités environnementales et paysagères des espaces naturels et des bords de Seine tout en ménageant des possibilités mesurées de développement ou d'extension de locaux nécessaires à la valorisation et à l'animation de ces espaces.

Dans le **secteur Np**, le taux d'emprise au sol autorisée est limité à 5% de la surface du terrain. Il s'agit de permettre une latitude légèrement plus importante que dans les **secteurs N et Ns** en raison de la vocation de parc urbain du **secteur Np** nécessitant potentiellement des aménagements plus importants pour l'accueil du public ou son entretien.

La surface des terrains situés dans la **zone N** étant souvent très importante et donc générant des droits à construire pouvant nuire aux qualités environnementales et paysagères des sites, une disposition complémentaire est prévue dans le cas des extensions d'habitations existantes et dans le cas de la construction d'annexes, dont l'emprise au sol devra représenter moins de 30% de l'emprise au sol de la construction existante sans être supérieure à 60 m².

Cette disposition ne s'applique pas aux STECAL pour lesquels une emprise au sol complémentaire à l'emprise au sol de la construction existante est définie selon leur destination et leur situation :

- **STECAL n°1** : 30% du périmètre du STECAL afin de permettre la réalisation des équipements sportifs programmés.
- **STECAL n°2** : 1 000 m² d'emprise au sol en complément des constructions et installations existantes afin de permettre la réalisation d'un manège équestre couvert et d'un équipement pour la production d'énergie à partir de la géothermie.
- **STECAL n°3** : 25 m² d'emprise au sol en complément des constructions et installations existantes afin de permettre une petite extension ponctuelle en lien avec l'activité d'accrobranche du site.
- **STECAL n°4** : 180 m² d'emprise au sol en complément des constructions et installations existantes afin de permettre l'extension de son espace de restauration.
- **STECAL n°5, n°6 et n°7** : 10% du périmètre du STECAL en complément des constructions et installations existantes afin de permettre l'évolution des constructions existantes de l'Observatoire.
- **STECAL n°8** : 100 m² d'emprise au sol en extension des constructions existantes afin de permettre la mise aux normes et l'évolution de l'établissement existant.

L'emprise au sol n'est pas règlementée pour certaines installations d'intérêt collectif (transport collectif, gestion des risques, réseaux d'assainissement) ni pour les ouvrages de franchissement et leurs accessoires pour lesquels l'emprise au sol résulte de contraintes techniques, et pour les travaux de restauration et de réhabilitation afin d'assurer la pérennité des constructions existantes de la **zone N**.

242

Article 5 – Hauteur :

Dans l'ensemble de la zone N à l'exception des STECAL, la hauteur totale des constructions est fixée à 10 mètres, soit R+2. Cette disposition tient compte de la hauteur moyenne des constructions existantes de la zone.

Pour les extensions des constructions existantes, la hauteur est limitée à la hauteur de la construction d'habitation principale. Cette disposition a pour but de permettre une évolution cohérente du bâti.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,20 mètres en cohérence avec les dispositions établies dans les autres zones urbaines.

Pour les STECAL la hauteur est définie en tenant compte des contextes spécifiques à chaque secteur et de la destination des constructions :

- **STECAL n°1** : 14 mètres, soit la hauteur moyenne d'un gymnase ou d'un équipement sportif.
- **STECAL n°2** : 9 mètres, soit la hauteur permettant la réalisation d'un manège équestre couvert
- **STECAL n°3** : 4 mètres, soit la hauteur permettant la réalisation d'une petite extension de plain-pied.
- **STECAL n°4** : 10 mètres, soit la hauteur de la construction existante.
- **STECAL n°5, n°6, n°7** : 10 mètres, soit la hauteur des constructions existantes, portée à 20 mètres pour les ouvrages liés à la recherche.
- **STECAL n°8** : 6 mètres, soit la hauteur de la construction existante.

La hauteur n'est pas règlementée pour certaines installations d'intérêt collectif (transport collectif, gestion des risques, réseaux d'assainissement) ni pour les ouvrages de franchissement pour lesquels la hauteur résulte de contraintes techniques, ni pour les travaux de restauration et de réhabilitation afin d'assurer la pérennité des constructions existantes de la **zone N**.

4.4. Justification des règles d'aspect extérieur

Le chapitre 5 du règlement intitulé « Qualité urbaine, architecturale, énergétique et environnementale des constructions » comprend les règles d'aspect extérieur qui s'appliquent sur l'ensemble des zones urbaines et naturelles, à l'exception du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Marnes-la-Coquette, sur lequel s'appliquent les dispositions prises au titre du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.

Mise en valeur de l'espace urbain

Valorisation et protection des paysages

Les dispositions de mise en valeur de l'espace urbain poursuivent d'une façon générale un objectif de valorisation et de protection du grand paysage et des paysages urbains de GPSO (orientations 1 et 23 du PADD) en visant une insertion urbaine et paysagère qualitative, tenant compte et en ne portant pas atteinte :

- Au caractère spécifique lié à chaque situation urbaine (relief, vues, ordonnancement du bâti existant, trame végétale...).
- Aux caractéristiques et qualités morphologiques et architecturales du bâti environnant (proportions, percées visuelles, composition de façade...).
- À l'aspect extérieur des constructions environnantes (façades, matériaux, clôtures, toitures...).

Protection des vues vers la Seine

Une disposition spécifique à la préservation des paysages de bord de Seine (orientation 24 du PADD) est prise de façon à éviter l'occultation continue de vues sur la Seine depuis les espaces publics afin de maintenir une connexion visuelle entre les espaces urbains et le fleuve.

Définir des interfaces de qualité entre espace public et espace privé

Afin de ne pas porter atteinte au bon fonctionnement des circulations sur l'espace public et de privilégier des façades habitées participant au développement d'un cadre de vie agréable (orientation 15 du PADD), le nombre de portes de garages sur rue devra être limité, en cohérence avec l'OAP mobilité et espace public qui prévoit également des dispositions qualitatives pour le traitement des accès et des interfaces avec l'espace public.

Favoriser l'insertion et l'intégration des locaux techniques nécessaires aux projets d'intérêt général

Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les installations qui leur sont nécessaires qui bénéficient des règles particulières mettront en œuvre une bonne intégration paysagère, architecturale et urbaine avec le bâti existant environnant. Leur intégration paysagère et architecturale devra être mise en œuvre au regard du contexte urbain et paysager environnant en tenant compte du relief, des formes urbaines présentes ainsi que des perspectives visuelles lointaines au sein desquelles ils s'inscrivent. Leur impact sur l'ensoleillement des constructions voisines devra être limité.

Intégration des postes et dispositifs techniques ou de stockage

Le règlement impose la bonne insertion esthétique des différents postes ou dispositifs techniques afin de ne pas porter atteinte aux qualités urbaines des sites. L'implantation et le traitement de ces postes et dispositifs doivent ainsi faire l'objet d'une attention particulière, au même titre que la construction principale afin d'éviter la constitution d'espaces urbains résiduels ou d'espaces techniques sans qualité urbaine.

Constructions annexes, garages et extensions

Afin de ne pas de créer d'effet de rupture qualitative et de garantir une cohérence entre les constructions principales et leurs annexes, garages et extension, il est exigé que ces éléments soient traités avec le même niveau de définition et de qualité que la construction principale. Une attention particulière doit être portée à l'accroche des extensions afin de ne pas porter atteinte à la salubrité et aux qualités architectures et urbaines de la construction existante.

Aspect des façades commerciales

Afin de contribuer à l'animation et la fréquentation des axes et polarités commerciales, participant au déploiement de lieux de vie qualitatifs (orientation 15 du PADD), plusieurs dispositions sont prises pour le traitement des façades commerciales qui devront :

- Ne pas altérer la démarcation entre deux bâtiments ou parcelles en cas de regroupement de locaux commerciaux sur deux bâtiments différents, afin de préserver la cohérence et la structure urbaine du bâti.
- Respecter la délimitation horizontale entre les étages afin de préserver le rythme et la composition d'ensemble de la façade du bâtiment.
- Intégrer les caissons de rideaux métalliques au gros œuvre afin d'éviter la prédominance d'un caisson technique en saillie, nuisant à l'aspect général de la façade.

Aspect des matériaux

Les dispositions d'aspect des matériaux ont pour but de garantir à la fois la qualité esthétique et la durabilité des constructions de façon à conserver un cadre de vie agréable pour les citoyens (orientation 25 du PADD) en :

- Employant des matériaux qui contribuent à l'expression architecturale du projet et qui garantissent la robustesse et la pérennité de la construction.
- Interdisant l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble, permettant une liberté dans l'expression architecturale des nouvelles constructions.
- S'appuyant sur les chartes de couleurs des communes lorsqu'elles existent, afin de préserver les spécificités architecturales de chaque commune du territoire.
- Interdisant l'emploi de toitures ondulées ou d'aspect ondulé ou d'aspect goudronné afin d'éviter la mise en œuvre d'éléments techniques sans finition de toiture.
- Interdisant l'emploi de matériaux éblouissants ou d'aspect brillant en toiture afin d'éviter l'éblouissement des constructions voisines, notamment en raison des contextes de topographies marquées présentes sur le territoire de GPSO. Il est précisé que les panneaux solaires ne sont pas considérés comme brillants ou éblouissants afin de ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables sur le territoire. Toutefois, s'agissant des constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, cette disposition n'est pas appliquée pour faciliter la mise en œuvre des projets d'intérêt général.

244

Pignons et façades

Les dispositions applicables aux pignons et façades ont pour but de garantir un traitement de qualité homogène sur l'ensemble de la construction et de garantir leur salubrité, participant à la constitution d'un cadre de vie agréable et à la préservation des paysages urbains du territoire (orientations 23 et 25 du PADD). Des dispositions complémentaires aux dispositions d'ensembles sont prises à Marnes-la-Coquette afin de tenir compte des spécificités liées aux lotissements de la commune ayant défini des règles dédiées à l'aspect des façades.

Ainsi, l'ensemble des façades et pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales notamment afin de garantir une insertion urbaine et paysagère de qualité.

Les décrochés de façades devront être limités afin de faciliter l'agencement intérieur des constructions et de garantir une harmonie d'ensemble de la façade.

Les façades sur rue doivent être percées de baies afin d'éviter l'effet de masque généré par une façade aveugle directement adressée sur l'espace public.

Afin d'éviter l'ajout ultérieur d'éléments techniques dénaturant l'expression architecturale de la construction et de garantir la pérennité des éléments de façade, les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées à la conception de la façade. Les dispositifs techniques, les éléments de modénature et les balcons doivent permettre de canaliser les eaux pluviales de façon à éviter les salissures et la dégradation prématurées des éléments de façade. Les équipements de rejet d'eau à l'air libre sont interdits sur les façades à l'alignement, afin de ne pas nuire à l'usage et à l'entretien des espaces publics.

Dans le but de préserver l'aspect esthétique des façades, les coffres de stores ou volets roulants saillants par rapport au nu de la façade ou visibles depuis l'extérieur sont interdits.

Afin de préserver l'intimité des logements, les gardes corps des balcons et terrasses à usage d'habitation devront disposer d'une opacité partielle ou totale permettant d'éviter la mise en place de dispositifs individuels occultants, nuisant à la cohérence d'ensemble de la façade.

Il est enfin exigé que les travaux d'isolation thermique par l'extérieur bénéficient d'un traitement qualitatif permettant de ne pas porter atteinte aux qualités architecturales et urbaines de l'existant.

Toitures

La toiture constituant un élément déterminant de la construction, notamment dans les contextes de topographie marquée comme dans les secteurs de coteaux, le règlement prévoit des dispositions pour garantir leur qualité et leur bonne insertion dans le paysage urbain :

- Le choix du profil de couronnement doit ainsi se faire en harmonie avec les constructions environnantes et les édifices en toiture doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné afin de participer à la qualité du cadre de vie et du paysage urbain.
- Le traitement architectural des toitures doit permettre de masquer les éléments techniques afin de ne pas nuire au paysage urbain et aux vues depuis les constructions environnantes.
- Dans le but de préserver une proportion harmonieuse des constructions et de respecter le patrimoine architectural local, les toitures à combles brisées ou cintrées sont uniquement admises sur les constructions de 3 niveaux minimum avec une pente de 80° maximum pour les brisis et de 15° minimum pour le terrasson, les brisis en saillis étant interdits.
- Afin de ne pas porter atteinte à la perception du volume du bâti, les gardes corps de sécurité doivent être intégrés de façon à être les plus discrets possibles et doivent être implantés en retrait des façades.
- Les différents types d'antennes doivent être implantés en recul de 2 mètres minimum des façades, afin de les rendre le moins perceptibles possible depuis le sol.
- Afin de tenir compte des anciens règlements régissant les lotissements à Chaville et à Marnes-la-Coquette, différentes dispositions complémentaires sont prises pour l'aspect des toitures.

Clôtures

Dans les zones naturelles, à l'exception du secteur Np, pour lequel l'aspect et la hauteur des clôtures ne sont pas règlementés afin de permettre l'adaptation des clôtures à la diversité des contextes, les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages conformément au Code de l'environnement.

Dans les zones urbaines, les dispositions prises concernant le traitement des clôtures visent à préserver et renforcer d'une part la qualité du cadre de vie des citoyens du territoire et d'autre part à renforcer la présence du végétal et les continuités écologiques avec :

- Une insertion harmonieuse des clôtures dans la séquence urbaine, devant également se rattacher explicitement à l'architecture du bâtiment dont elles délimitent la parcelle afin de garantir une cohérence urbaine d'ensemble.
- La prise en compte des continuités écologiques du territoire, en permettant le passage de la petite faune au moyen d'ouvertures ponctuelles en partie basse de la clôture d'un format de 15cm x 15cm sur toutes les tranches de 20 mètres linéaires de clôture.
- Une hauteur totale maximale de 2 mètres pour les clôtures, portails et portillons, comptés à partir du niveau de référence afin de garantir l'intimité des jardins et des espaces privés. La hauteur des poteaux, répondant à des impératifs techniques, est limité à 2,50 mètres et la hauteur des grilles de porches n'est pas règlementée, celle-ci étant liée au dimensionnement du porche créé. Afin de prendre en compte les situations existantes, l'entretien et la restauration de murs de clôture existants dont la hauteur est supérieure à 2 mètres sont autorisés. Dans le **secteur U5-B**, la hauteur des clôtures peut être portée à 3,20 mètres au maximum afin de prendre en compte des questions particulières de sécurité liées à l'exploitation du Parc des Expositions.
- Une composition règlementée pour les clôtures situées en bordure d'emprise publique et de voie, celle-ci participant directement à l'ambiance urbaine perceptible depuis l'espace public. Celles-ci doivent ainsi permettre des porosités visuelles afin d'éviter un effet de masque ou participer au renforcement du couvert végétal en étant 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.
- La hauteur et la composition des clôtures des parcs et des équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas règlementées afin de permettre une adaptation à leurs contraintes programmatiques et techniques ainsi qu'à la diversité des contextes urbains.
- Des accessoires de types coffrets de comptage, boîtes aux lettres, soigneusement intégrés aux clôtures afin de ne pas encombrer l'espace public et de participer à l'harmonie d'ensemble du paysage urbain.

245

- Un traitement de l'espace compris entre l'alignement et la construction implantée en recul faisant l'objet d'une attention particulière de façon à participer à l'animation et la composition du paysage urbain en cohérence avec les principes développés par l'OAP mobilité et espace public.
- L'autorisation, cas de modification mineure sur une clôture existante (moins de la moitié du linéaire de clôture) de conserver les caractéristiques de la clôture existante, notamment lorsque celle-ci est non-conforme vis-à-vis des règles du PLUi, afin de garantir une cohérence d'ensemble.

Afin de tenir compte des anciens règlements régissant les lotissements à Marnes-la-Coquette et dans certains secteurs pavillonnaires spécifiques, différentes dispositions complémentaires sont prises pour l'aspect des clôtures.

Soubassements

Afin de valoriser les linéaires commerciaux identifiés à Boulogne-Billancourt en renforçant l'animation des façades, le traitement en vitrine est imposé sur les voies suivantes :

- 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.

4.5. Justification des secteurs de plan masse

Boulogne-Billancourt

La ville de Boulogne-Billancourt compte deux types de secteur de plan-masse :

- Un premier type dédié à la préservation de petits secteurs pavillonnaires disséminés sur la commune, poursuivant un objectif de préservation tout en encadrant finement les possibilités d'extensions (**sous-secteur U3-C-1 secteurs de plan masse BOU1 à BOU27**).
- Par leur diversité typologique, ces ensembles urbains cohérents, parfois remarquables, introduisent en effet une ambiance intimiste, calme et pittoresque à préserver, en contraste avec leur environnement urbain immédiat dense, à l'activité parfois intense.
- Il s'agit le plus souvent d'anciens lotissements constitués de part et d'autre de voies privées, de parcelles étroites et de faibles dimensions, et composés de maisons de ville accolées en bande, de pavillons isolés, ou parfois de petits collectifs. Ces ensembles engendrent souvent un tissu poreux où l'implantation du bâti n'est pas répétitive. Les volumétries sont réduites et les typologies discrètes et hétérogènes (matériaux, hauteurs, types de toitures, etc.). De petits jardins privés « devinés plutôt que vus », y créent des continuités paysagères, soit le long de sentes, soit en cœur d'ilot.
- Ces architectures font souvent l'objet de surélévations ou d'extensions. Depuis près de 20 ans, elles constituent également de petits laboratoires d'architecture avec la réalisation de petites maisons de ville contemporaines de qualité s'insérant harmonieusement dans leur contexte.
- La diversité des typo-morphologies présentes rend aujourd'hui difficile la réglementation de ses évolutions uniquement au travers d'un règlement écrit. Il s'agit en effet, à travers des plans-masses adaptés à chaque situation, de permettre la prise en compte des spécificités des différentes typologies bâties, parcellaires et de leurs évolutions afin de préserver les qualités paysagères et historiques de ces quartiers pavillonnaires tout en permettant certaines évolutions.
- De plus, les particularités patrimoniales de ces secteurs et la diversité des formes urbaines qu'ils rassemblent ont nécessité la mise en place de règles graphiques pour exprimer les modalités d'implantation et des règles de hauteur propres à chaque secteur.

247

26 secteurs de plan-masse sont ainsi définis.



Quartier pavillonnaire de maisons de ville accolées, entre la rue Diaz et la sente des Pyramides (source : Geoportail)

- Un second type dédié au périmètre de la ZAC centre-ville, non-achevée et permettant un développement urbain du secteur en adéquation avec la programmation et les prescriptions architecturales prévues par la ZAC (**sous-secteur U1-A-3 secteur de plan masse BOU28**).
- Un troisième concernant le **sous-secteur U1-A-1 secteur de plan masse BOU29 - Bernard Palissy** dédié au périmètre du théâtre de la place Bernard Palissy est défini afin de permettre la mise en œuvre du premier centre culturel inclusif en France (projet Perce-Neige Live!) avec la réhabilitation de l'édifice.

Chaville

Un secteur de plan-masse est défini dans le quartier des Ursines couvert par le **sous-secteur U3-C-5 secteur de plan masse CHA1 – Les Ursines**. Le secteur Les Ursines est situé au sud de la commune, à la jonction des communes de Viroflay et de Vélizy dans un environnement résidentiel et majoritairement pavillonnaire.



Situation du secteur ; extrait cadastral à l'échelle du secteur (source Géoportail, traitement CODRA)

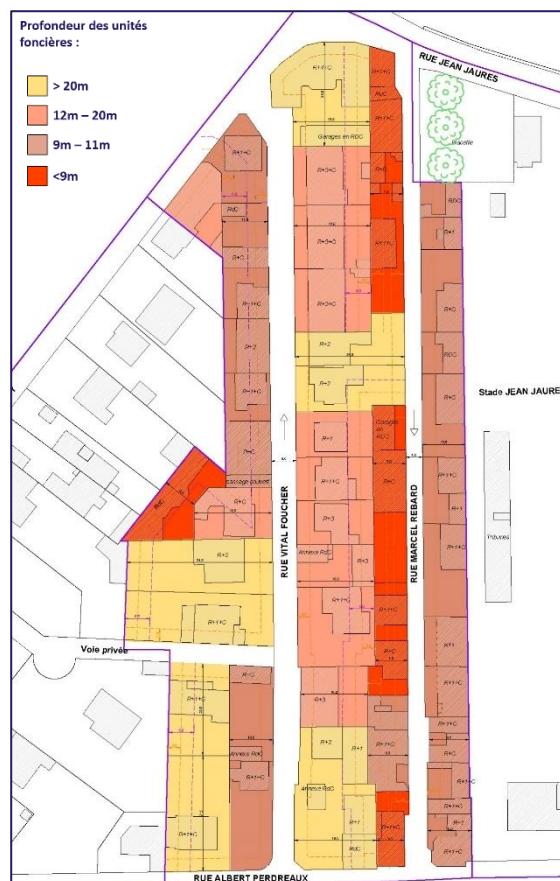
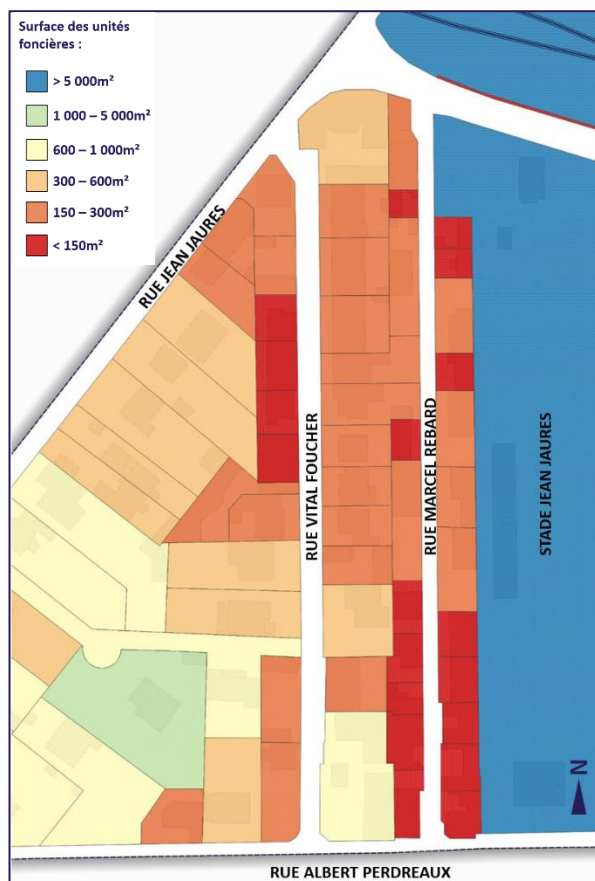
248

Le secteur se caractérise par une organisation parcellaire très contrainte, hérité des subdivisions foncières et de l'histoire maraîchère du quartier. Il s'organise ainsi autour d'un îlot en bande étroite (26 mètres de large) orientée Nord-Sud, bordé par deux rues étroites à sens unique : la rue Vital Foucher (6 mètres de large) et la rue Marcel Rebard (4 mètres de large). L'Ouest du secteur se caractérise par un tissu pavillonnaire verdoyant tandis que l'on retrouve à l'Est le stade Jean-Jaurès ainsi qu'une placette dessinant l'angle de la rue Jean Jaurès et de la rue Marcel Rebard.

Une étroite voie privée accessible au public permet de relier l'îlot à la rue de Jouy et au quartier résidentiel de Viroflay directement depuis la rue Vital Boucher.

À vocation résidentielle exclusive, le secteur est néanmoins marqué par une diversité de typologies parcellaires et bâties :

- De l'habitat pavillonnaire de faible hauteur (R+1+comble), implanté sur des unités foncières réduites (surface inférieure à 150 m²) et disposant d'une faible profondeur depuis la rue (moins de 9m). Ces constructions s'implantent majoritairement à l'alignement et présentent parfois des façades aveugles sur rue, des annexes ou des entrées de garage peu qualitatives.
- De l'habitat mixte avec des maisons ou pavillons individuels d'époques et de styles variés, et de petits immeubles collectifs des années 1930 implantés sur des emprises de taille moyenne (de 150 m² à 1 000 m²) avec des hauteurs variables (R+1 à R+3). Les constructions s'implantent par fois à l'alignement, parfois en fond ou en milieu de parcelle, générant des situations de vis-à-vis très proches ou de grands murs pignons venant dégrader le cadre urbain de ce secteur pavillonnaire.
- Plusieurs opérations d'habitat collectif situées à l'entrée nord de l'îlot et le long de la rue Vital Foucher, avec notamment un immeuble bâti remarquable et un ensemble urbain classé à caractère patrimonial datant des années 30 identifié au PLUi. Ces opérations marquant les angles formés par les rues de Jouy, Vital Foucher et Jean-Jaurès suggèrent une ambiance de centralité ou de faubourg en rupture avec le caractère résidentiel du reste du secteur, avec une hauteur de bâti plus importante (jusqu'à R+4), des parcelles globalement plus densément bâties et imperméabilisées, un rez-de-chaussée actif sur la rue Jean Jaurès.



Analyse des structures parcellaires et bâties du secteur (source : cadastre, relevés et traitements CODRA)

La diversité des typo-morphologies présentes et les problématiques de mitoyenneté générées, dans un secteur réduit à l'échelle de la commune, rend aujourd'hui difficile la règlementation de ses évolutions uniquement au travers d'un règlement écrit.

Il s'agit en effet de permettre la prise en compte des spécificités des différentes typologies bâties et parcellaires afin de tendre vers des évolutions permettant de revaloriser les qualités paysagères et historiques de ce quartier pavillonnaire situé à proximité d'un pôle gare important, tout en améliorant l'habitabilité des parcelles, notamment des parcelles linéaires très peu profondes de la rue Marcel Rebard.

Le plan-masse vient ainsi fixer des périmètres d'implantation et des hauteurs maximales différenciées selon les situations existantes, selon trois grandes orientations :

- Permettre l'articulation des têtes d'îlot au nord du secteur :
 - Maintien de hauteurs maximales permettant le développement de petits collectifs en transition avec l'habitat pavillonnaire.
 - Mise en valeur des immeubles existants classés en permettant des raccordements.
 - Création de recul sur voie permettant de ménager des rez-de-chaussée qualitatifs en interface avec les rues Jean Jaurès et de Jouy accueillant des flux piétons importants en heure de pointe.
- Révéler les qualités paysagères du quartier pavillonnaire :
 - Ajuster le recul des constructions sur voie et interdire les murs pignon sur rue pour éviter « l'effet corridor » et permettre la végétalisation des fronts de parcelles.
 - Proscrire l'implantation en limite séparative non-mitoyenne.
 - Maintenir des percées visuelles transversales pour donner une profondeur de champs et favoriser l'ensoleillement de la rue.
 - Ménager une « bande de courtoisie » en limite de fond.
 - Plafonner les hauteurs en faveur de l'habitat individuel.
- Recomposer l'habitabilité des petites parcelles :

- Permettre une implantation en limite de fond sur certaines parcelles de façon à rendre habitables les parcelles de faible profondeur ;
- Permettre l'implantation en limite séparative pour les plus petites parcelles et ménager des espaces libres sur les parcelles plus amples ;
- Ajuster le recul des constructions sur voie et interdire les murs pignon sur rue pour éviter « l'effet corridor » et permettre la végétalisation des fronts de parcelles.

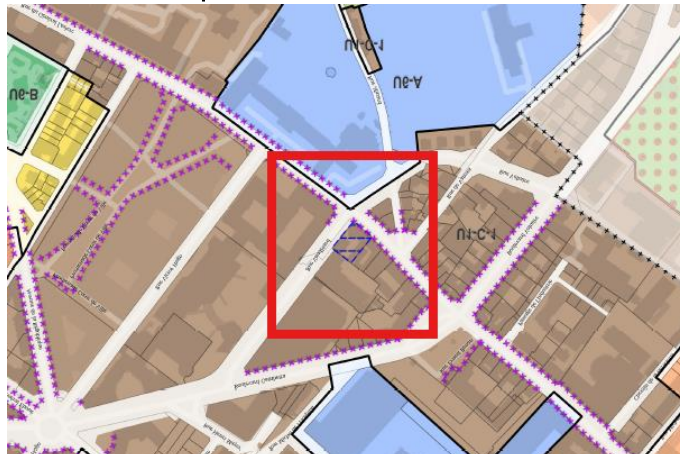


Situations de façades aveugles et garages sur rue, fronts bâtis avec « effet corridor » et vis-à-vis importants entre bâtiments (source : CODRA)

Issy-les-Moulineaux

Trois secteurs de plan-masse sont définis à Issy-les-Moulineaux :

- Le sous-secteur U1-C-1 secteur de plan masse ISM4 - Vaudétard.



Extrait du plan de zonage – PLUi GPSO

Les dispositions réglementaires graphiques permettent d'accompagner le renouvellement de ce terrain d'angle, adjacent à l'école maternelle Marie Marvingt et adressant actuellement un large mur pignon sur la rue Vaudétard. Le règlement prévoit ainsi une marge de recul importante (8 mètres) vis-à-vis de l'école et une limitation de la hauteur en cohérence avec les immeubles d'habitation situés à l'alignement opposé de la rue Vaudétard.

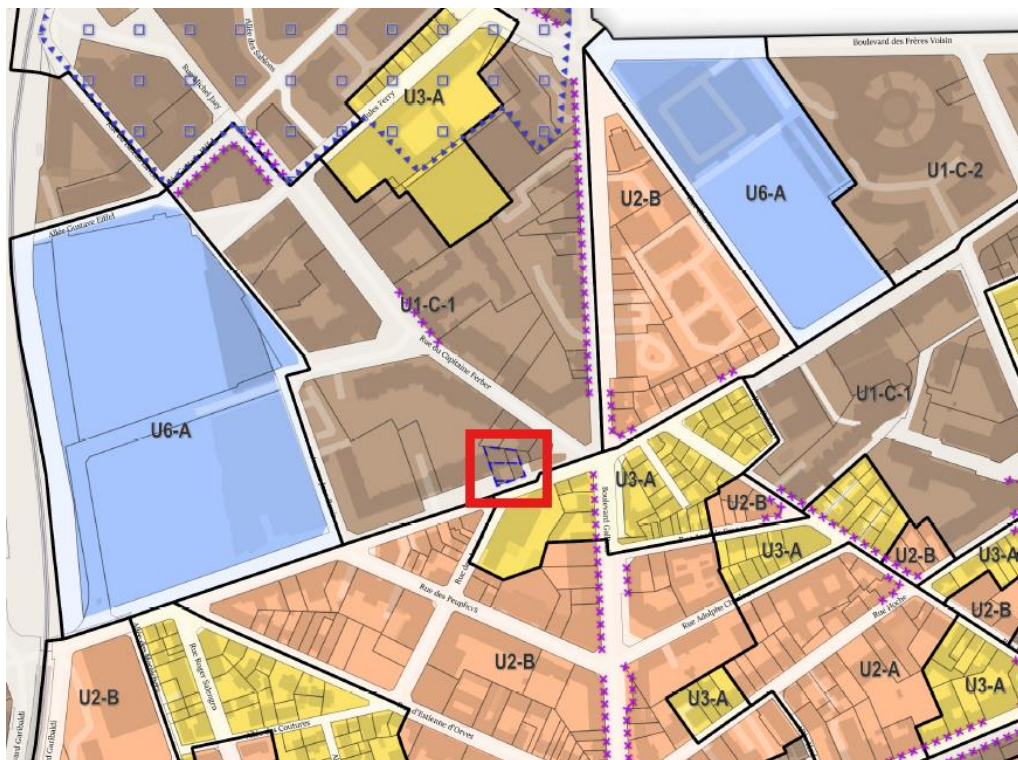
Il s'agit par ailleurs de prendre en compte la situation du site face au site classé du séminaire Saint-Sulpice en privilégiant une meilleure insertion urbaine du bâti dans son environnement.



Vue sur le secteur de plan-masse (à droite) depuis la rue Vaudétard (source : google street view)

251

- Le sous-secteur U1-C-2 secteur de plan masse ISM2 - Eboué



Extrait du plan de zonage – PLUi GPSO

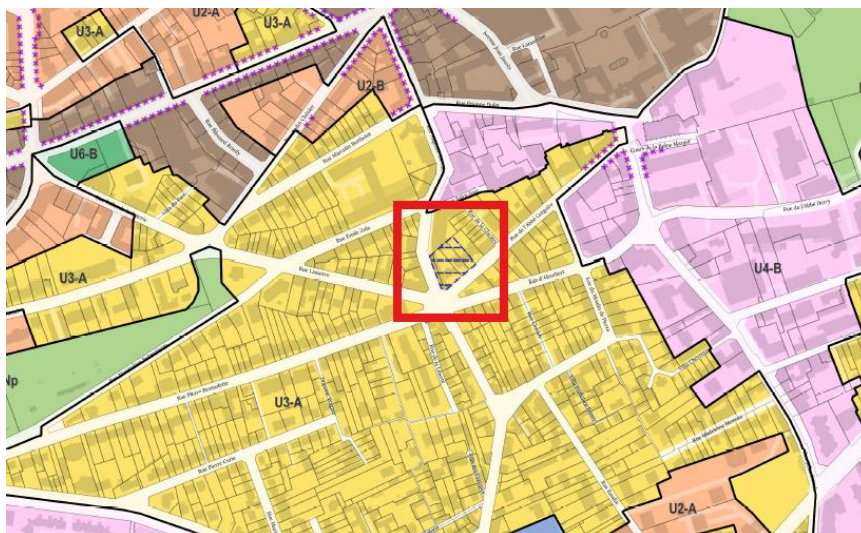
252

Les dispositions réglementaires graphiques permettent d'accompagner le renouvellement de ce site dont le bâti actuel crée une rupture dans la continuité des espaces publics et des constructions adjacentes. Le règlement prévoit ainsi un périmètre d'implantation et une limitation des hauteurs permettant de favoriser un raccordement harmonieux avec les constructions mitoyennes.



Vue depuis la rue du Gouverneur Général Éboué (source : google street view)

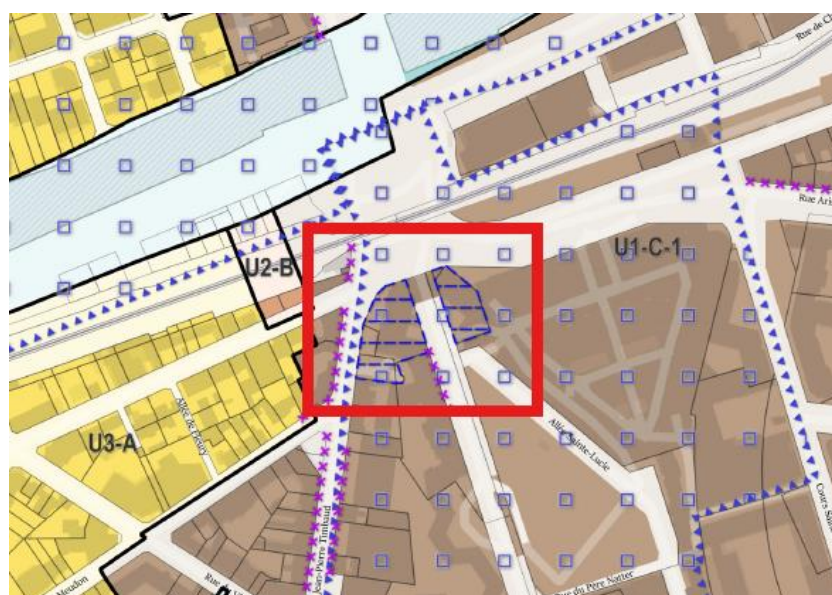
- Le secteur U3-A secteur de plan masse ISM1 – Abbé Grégoire – Auguste Gervais



Extrait du plan de zonage – PLUi GPSO

Les dispositions réglementaires graphiques permettent de finaliser la mise en œuvre de la ZAC multisites Centre-ville. Le règlement prévoit ainsi un périmètre d'implantation tenant compte de l'emplacement réservé instauré rue Auguste Gervais, la création d'un espace vert et une limitation de la hauteur en cohérence avec le tissu urbain existant.

- Le sous-secteur U1-C-1 secteur de plan masse ISM3 – Lombard



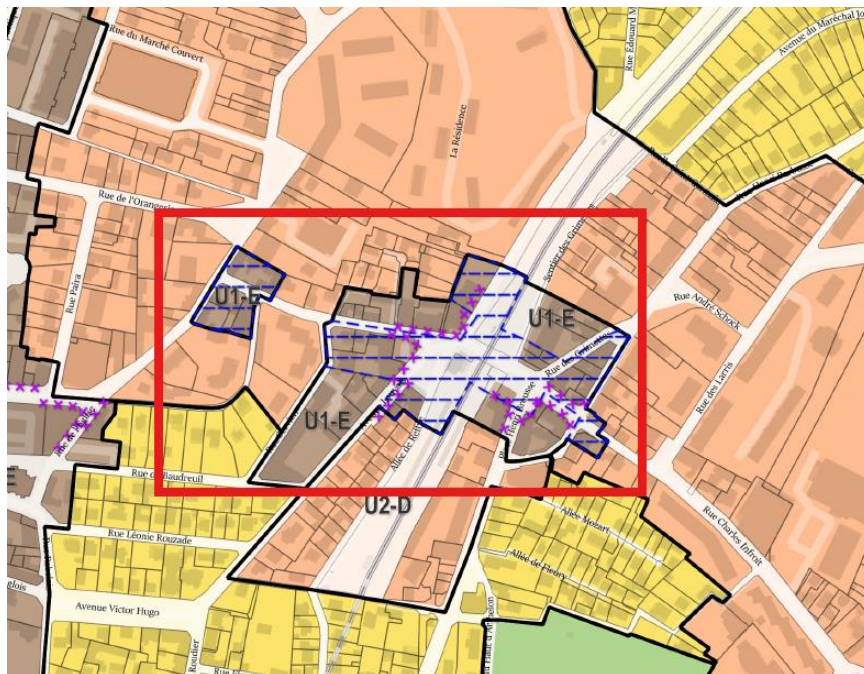
Extrait du plan de zonage – PLUi GPSO

Les dispositions réglementaires graphiques permettent de réglementer finement les volumes et implantation sur ce secteur de renouvellement urbain en lien et cohérence avec l'OAP Sainte-Lucie.

254

Il s'agit de secteurs de la commune justifiant un traitement spécifique de requalification afin d'assurer une cohésion d'ensemble, rendant ainsi obligatoire le recours à un plan de masse coté à trois dimensions dans lesquels sont définies des règles spéciales.

- **Secteur U1-E secteur de plan masse MEU1 Val Fleury**



Extrait du plan de zonage – PLUi GPSO

- Redonner une cohésion d'ensemble à ce pôle central, c'est-à-dire harmoniser les gabarits d'immeubles existants et futurs sur les voies et espaces publics.
- Masquer les pignons aveugles, notamment autour de la place Henri Brousse avec des hauteurs de bâtiments cohérentes avec les héberges voisines.
- Atténuer les ruptures d'échelle entre les bâtiments.
- Améliorer la circulation automobile et celle des autobus, ainsi que le stationnement, c'est-à-dire remodeler l'espace public par des élargissements ponctuels de voies.
- Renforcer la vocation commerciale du lieu en favorisant l'implantation de commerces.
- Préserver et mettre en valeur le paysage de vallons et les vues lointaines liées à la tranchée S.N.C.F., c'est-à-dire dégager des espaces plantés, ajuster les retraits et emprises des futurs bâtiments.

Il permet également de recomposer un îlot bâti cohérent entre les rues Banes, Barbusse et des Grimettes en préservant des hauteurs modérées (R+2+C à R+3+C), en imposant des façades commerciales obligatoires en rez-de-chaussée et en alignement sur rue.

L'extension de ce secteur de plan de masse à cette parcelle résulte de plusieurs contraintes :

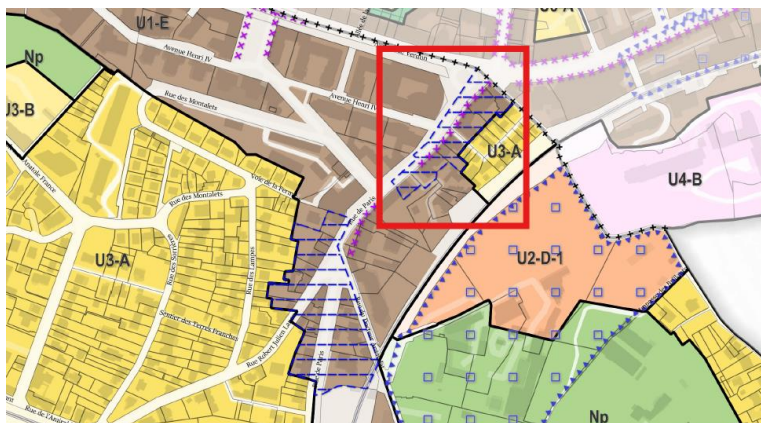
- L'existence d'un emplacement réservé pour l'élargissement de voirie (comportant un pan coupé à conserver).
- La volonté de préserver les vues et l'ensoleillement des propriétés voisines (notamment la parcelle AP0364).
- Le souhait de retrouver un cœur d'îlot végétalisé.
- L'intégration du bâti dans le secteur environnant.
- La réalisation d'une opération de réhabilitation globale sur ce terrain.

[illegible]

Le secteur de plan-masse La Fourche est localisé autour du carrefour dit de La Fourche, rue Julien Lanen, rue de Paris et rue du Docteur Arnaudet. Il constitue une « entrée de ville », l'un des points de pénétration dans Meudon. Il est à la frange d'un secteur de projet Colline Rodin. Les dispositions de ce secteur de plan-masse ont principalement pour objectifs de :

- Assurer la cohérence avec le développement des secteurs voisins en recomposition urbaine.
- Équilibrer les gabarits des immeubles existants et futurs sur chacune des voies.
- Masquer les pignons aveugles et combler certaines « dents creuses ».
- Requalifier cette entrée de ville.
- Marquer l'entrée de la rue du docteur Arnaudet, avec la possibilité de surélever le bâtiment existant à cet angle de voie.
- Créer un premier plan de qualité avec des bâtiments implantés principalement à l'alignement.
- Réhabiliter certains immeubles à conserver
- Cureter certains fonds de parcelles afin d'y trouver des espaces plantés,
- Favoriser l'implantation de commerces à rez-de-chaussée.
- Aménager des percées visuelles vers les arches de l'ouvrage d'art franchissant la rue du Docteur Arnaudet, avec un recul de 4 mètres imposé pour les constructions sur une partie de cette voie.
- Réserver certains espaces plantés en fond de parcelles rue Julien Lanen sans modifier les niveaux de terrain naturel.

- Faciliter la réhabilitation des bâtiments existants.
- Favoriser le maintien des terres des parcelles voisines, rue des lampes, et de réduire ainsi les risques de mouvements de terrain.



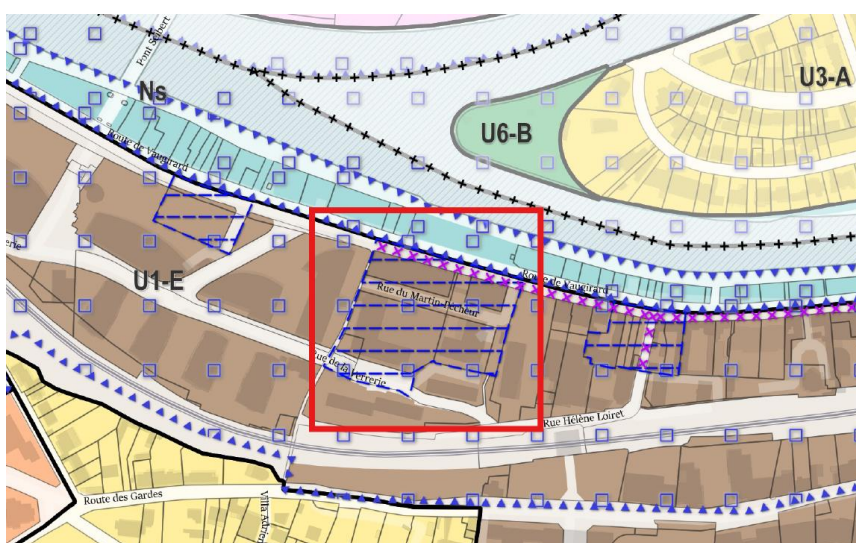
Extrait du plan de zonage – PLUi GPSO

Le secteur de plan-masse de la rue de Paris est situé en entrée de ville, à la limite d'Issy-les-Moulineaux du côté impair du début de cette rue (du 1 au 7).

Les dispositions de ce secteur de plan-masse ont principalement pour objectifs de :

- Répondre à un enjeu important afin de dessiner une entrée de Ville au carrefour de la ferme en limite d'Issy-les-Moulineaux, ancien quartier industriel en pleine mutation. Il s'agit d'accompagner ces transformations dans le cadre d'un parti d'aménagement cohérent.
- Harmoniser les projets avec le bâti environnant à l'ouest le long de la rue de Paris, grâce au secteur de plan-masse par des gabarits à l'échelle des voies et des surfaces inutilisées traitées en espaces verts en fond de parcelles.
- Marquer une architecture cohérente avec le tissu urbain existant et un gabarit volontairement moyen (R+3+C) respectant l'unité d'ensemble, en bâti continu, se distinguant volontairement de la ZAC des Montalets afin de créer une transition et se conjuguer au mieux avec le tissu pavillonnaire existant et sa morphologie particulière liée à la topographie du site. Le traitement de cette frange se développe ainsi sur le dernier plat (plaine alluvionnaire) avant l'escarpement des coteaux et tient compte du relief par des hauteurs modérées.
- Développer la vocation d'échange et de convivialité de ce lieu en favorisant le maintien et l'extension des commerces et des activités. Des galeries ou façades commerçantes peuvent ainsi être créées animant la rue de Paris et lui redonnant un caractère partiellement piétonnier.

- **Secteur U1-E secteur de plan masse MEU7 - Meudon-sur-Seine (terrains Gaupillat, Ville)**



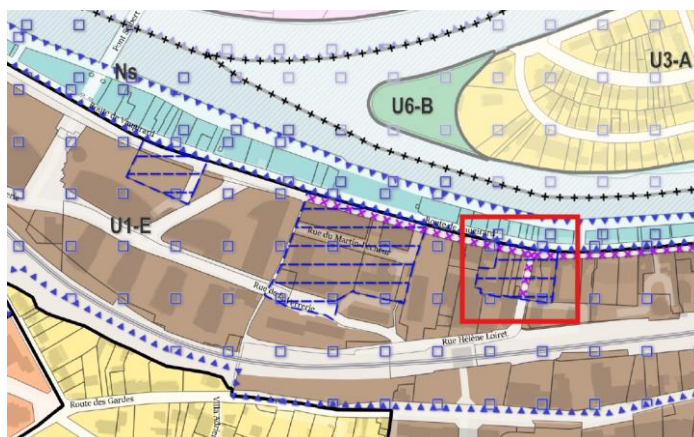
Extrait du plan de zonage – PLUi GPSO

Le secteur de plan-masse de Meudon-sur-Seine - Route de Vaugirard est situé au nord de la ville, le long de la route de Vaugirard.

Il s'agit d'un secteur pour lequel les nécessités de requalification du quartier impliquent l'organisation de l'espace tant en volumes, que par des prescriptions architecturales, afin de permettre la construction de logements et d'activités économiques autour d'équipements publics d'infrastructures et de superstructures et qui rendent ainsi obligatoire le recours à un plan de masse coté à trois dimensions définissant des règles spéciales.

Les dispositions de ce secteur de plan-masse ont principalement pour objectifs :

- D'accompagner la requalification en cours de tout le quartier de Meudon-sur-Seine en permettant la construction sur ces terrains d'une partie des équipements nécessaires au quartier (club du 3ème âge, parkings...).
 - De permettre une opération tiroir afin de reloger les habitants sur place par la construction de logements en location et en accession,
 - D'assurer une transition entre les bâtiments conservés du quartier et les nouveaux bâtiments construits sur les friches des anciens terrains Renault grâce à des gabarits pertinents qui prennent en compte le dénivelé de terrain, et des prescriptions architecturales adaptées, privilégiant un aspect contemporain, de développer la vocation d'échange et de convivialité de ce lieu en favorisant le maintien des habitants sur place, en prévoyant le développement d'activités, et d'équipements ouverts au public.
- **Secteur U1-E secteur de plan masse MEU8 n°1 - Meudon-sur-Seine, entrée de la rue Hélène Loiret**



Extrait du plan de zonage – PLUi GPSO

Le secteur de plan-masse de Meudon-sur-Seine - rue Hélène Loiret est situé au nord de la ville, à l'angle de la route de Vaugirard et de la rue Hélène Loiret.

Il s'agit d'un secteur pour lequel les nécessités de recomposition du quartier impliquent l'organisation de l'espace, tant en volumes, que par des prescriptions architecturales, afin de permettre la construction de logements et de commerces autour d'une place publique et qui rendent ainsi obligatoire le recours à un plan de masse coté à trois dimensions définissant des règles spéciales.

La dernière phase de l'opération d'aménagement de Meudon-sur-Seine concerne la réalisation de logements et de commerces autour d'une place publique. Elle permettra la requalification de l'entrée de la rue Hélène Loiret, actuellement très étroite à l'intersection de la route de Vaugirard. Le bâti existant est le plus souvent dégradé.

Les dispositions de ce secteur de plan-masse ont principalement pour objectifs :

- D'accompagner la requalification de tout le quartier de Meudon-sur-Seine en marquant l'entrée du quartier par le dégagement d'un espace public convivial.
- D'animer le quartier en prévoyant l'implantation de nouveaux commerces de proximité qui font actuellement défaut.
- D'assurer une transition entre les bâtiments conservés du quartier et les nouveaux bâtiments construits autour de cette place publique grâce à des gabarits pertinents qui prennent en compte le dénivelé de terrain, et des prescriptions architecturales adaptées, privilégiant un aspect traditionnel,

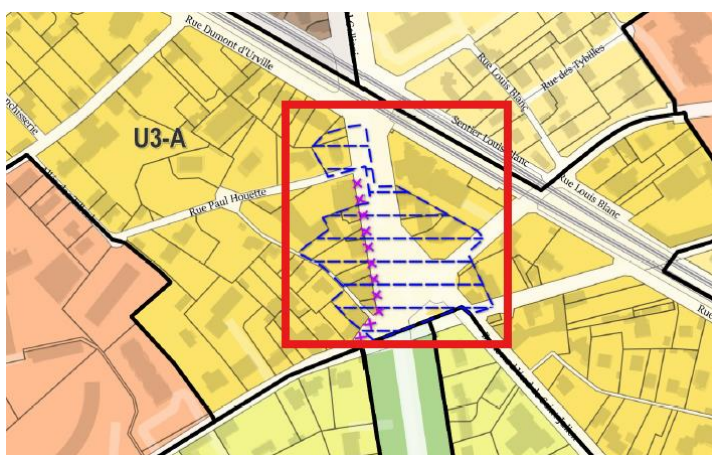
Extrait du plan de zonage – PLUi GPSO

Le secteur de plan-masse Place Rabelais est localisé sur la partie nord de la place Rabelais notamment sur l'axe principal traversant la commune du Nord au Sud.

Les dispositions de ce secteur de plan-masse ont principalement pour objectifs de :

- Mieux marquer l'articulation entre le quartier du Centre et le quartier Bellevue au carrefour boulevard des Nations Unies et avenue Le Corbeiller.
- Maîtriser les gabarits des immeubles d'angle pour créer une symétrie (R + 2 +C) et de mieux percevoir la continuité de l'axe de la rue de la République, le long de l'avenue Le Corbeiller : étagement progressif des immeubles suivant la déclivité de la voie.
- A l'angle de la rue de la Bourgogne et de l'avenue Le Corbeiller : implantation à l'alignement, poursuivant jusqu'au carrefour le front bâti existant.

- Secteur U3-A secteur de plan masse MEU2 - Bellevue



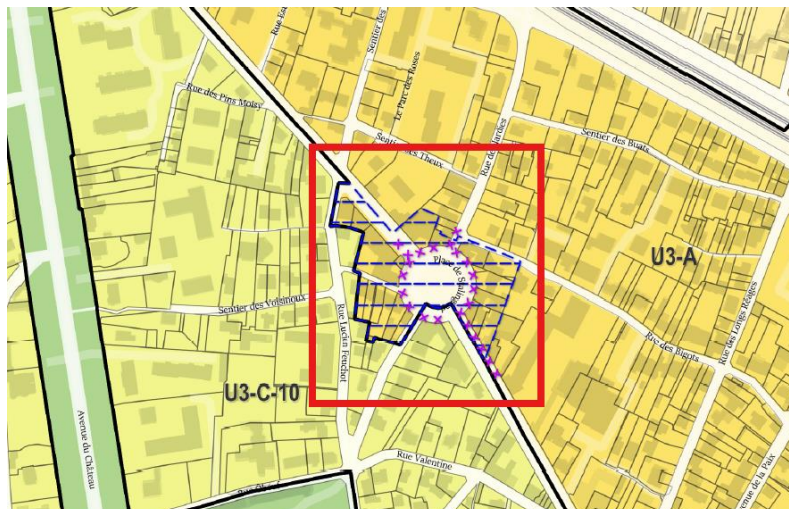
Extrait du plan de zonage – PLUi GPSO

259

Ce secteur est localisé autour de l'église de Bellevue depuis l'avenue du Château. Les dispositions de ce secteur de plan-masse ont principalement pour objectifs de :

- Recomposer l'axe historique de l'avenue du Château.
- Redonner une cohésion d'ensemble aux gabarits et alignements le long de cet axe.
- Harmoniser les implantations et les lignes de faîtage afin de respecter ce prolongement Nord de la "Grande Perspective",- mettre en valeur la place du Général Leclerc.
- Rendre plus "urbain" ce carrefour routier en incitant à une composition d'ensemble du bâti, mettre en valeur le paysage.
- Préserver les masses végétales existantes en définissant des "zones d'implantation limitée".
- Hiérarchiser le végétal afin d'assurer la continuité avec l'avenue du Château.
- Préserver des hauteurs modérées (R+1+C à R+2 +C) et un alignement sur rue côté pair du de l'avenue du Général Galliéni.
- Préserver certains bâtiments remarquables.
- Dégager la perspective sur l'église.

- **Secteur U3-A secteur de plan masse MEU4 - Place Stalingrad**



Extrait du plan de zonage – PLUi GPSO

- Le secteur de plan-masse Place Stalingrad est localisé au pourtour de la place Stalingrad et englobe aussi l'îlot compris entre le boulevard Verd de Saint-Julien, la rue Lucien Feuchot et le sentier de l'Arpent Rouge. Les dispositions de ce secteur de plan-masse ont principalement pour objectifs :
- D'achever l'image urbaine forte (le cercle) que constitue cette place par un gabarit moyen respectant l'unité d'ensemble.
- D'assurer la continuité du front bâti avec un alignement des constructions sur la place en préservant certains bâtiments de qualité architecturale et en incitant à leur réhabilitation.
- De conforter la vocation d'échange et de convivialité de ce lieu en favorisant le maintien et l'extension des commerces et des activités, par des façades commerciales obligatoires en rez-de-chaussée.
- D'assurer la transition avec le quartier environnant, à dominante pavillonnaire par des gabarits et des retraits adaptés à l'échelle des voies : maisons de ville sur le sentier de l'Arpent Rouge, retraits sur la rue Lucien Fleuchot et la rue des Bigots par des espaces plantés en fond de parcelles.

- **Secteur U4-C secteur de plan masse MEU10 - Pointe de Trivaux**



Extrait du plan de zonage – PLUi GPSO

L'opération d'aménagement de la Pointe de Trivaux à Meudon-la-Forêt est née de la volonté de la ville de requalifier ce secteur situé en limite communale de Clamart et de Vélizy-Villacoublay pour les raisons suivantes :

- La sous-occupation actuelle des terrains.
- Le départ du collège Jean Moulin.
- L'arrivée du tramway T6 dont deux stations desservent ce secteur.

Afin de mettre en œuvre le projet issu de la concertation, le Plan Local d'Urbanisme a été modifié le 24 octobre 2013 afin de créer un secteur de plan de masse se détachant des limites de propriétés. Il permet de traduire les principes d'aménagement concertés avec la population.

Le plan de masse proposé pour l'ensemble des îlots respecte les grandes orientations urbanistiques définies. La recomposition urbaine retenue crée un nouveau quartier à l'architecture harmonieuse autour de logements et de commerces, de nouveaux espaces publics et un grand pôle sport/loisir/détente fédérateur réclamé par la population lors de la concertation.

Il s'agit d'un projet qui a fait l'objet d'une large concertation depuis 2010 qui a abouti au choix du projet du cabinet Devillers parmi trois projets.

Le programme se compose :

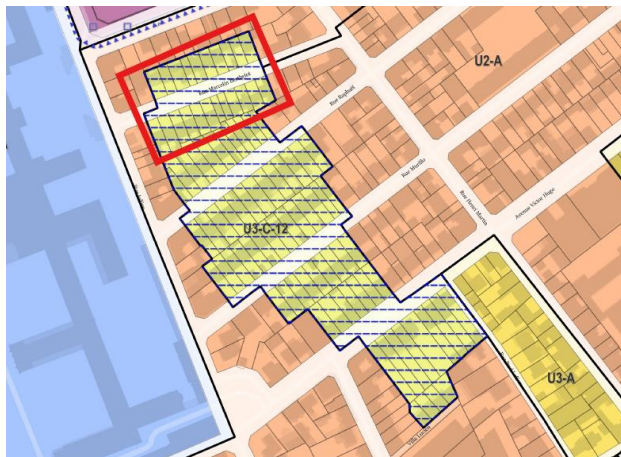
- De logements diversifiés (logements en accession, dont une partie en accession à prix maîtrisés, logements sociaux, logements adaptés aux personnes âgées, logements étudiants).
- D'un complexe multisports, avec une patinoire neuve.
- D'activités économiques et commerciales.
- Des espaces publics paysagers avec un mail piéton.

Vanves

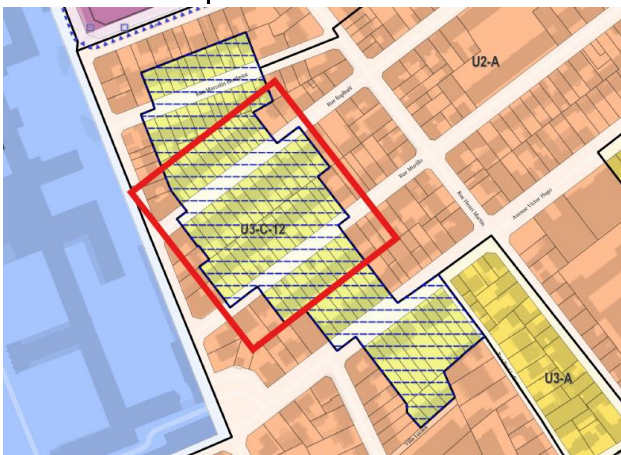
Les secteurs de plan-masse de Vanves correspondent à des ensembles pavillonnaires remarquables en raison de leur composition urbaine. Formant des ensembles cohérents, les formes urbaines sont individualisées selon les secteurs. Ces secteurs ont une fonction d'habitat quasi-exclusive.

Il s'agit des 8 sous-secteurs de plan-masse qui sont définis à l'échelle de la commune (secteur U3-C-12) :

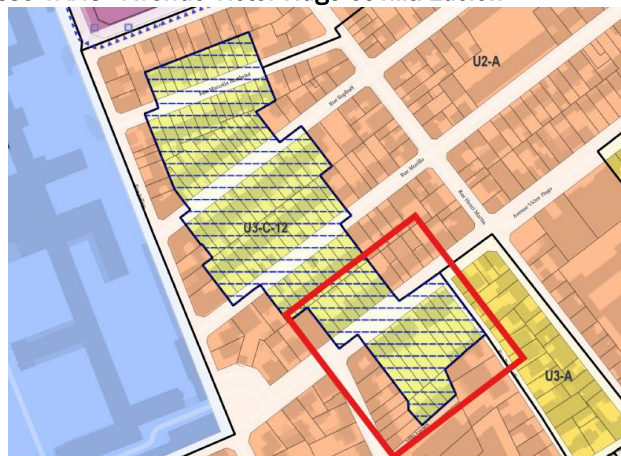
- **Secteur de plan masse VAN1 - Rue Marcelin Berthelot**



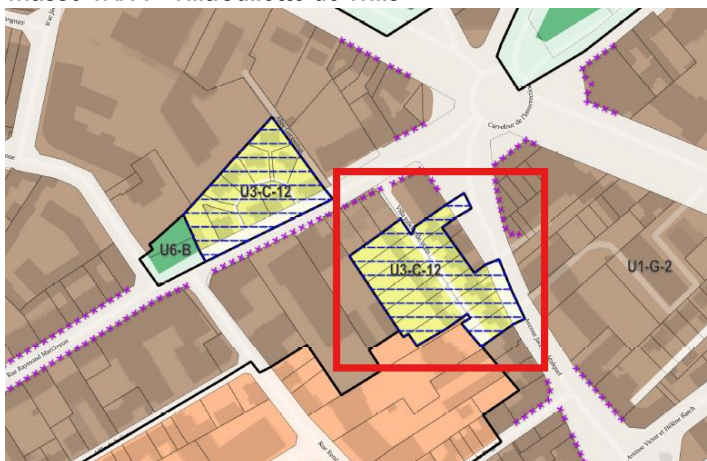
- **Secteur de plan masse VAN2 - Rue Raphaël et rue Murillo**



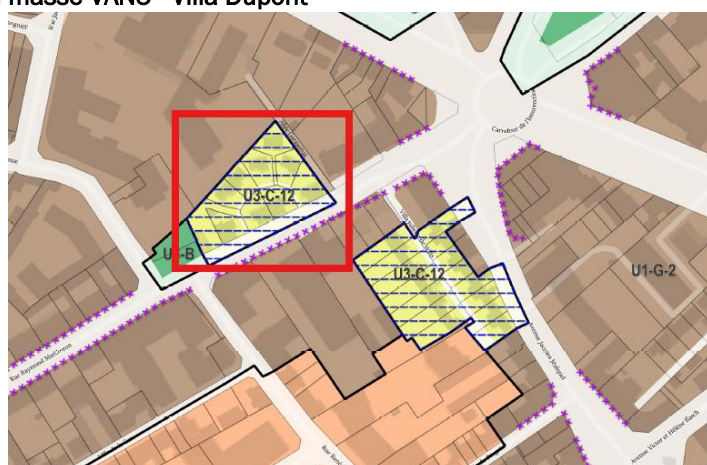
- **Secteur de plan masse VAN3 - Avenue Victor Hugo et villa Lucien**



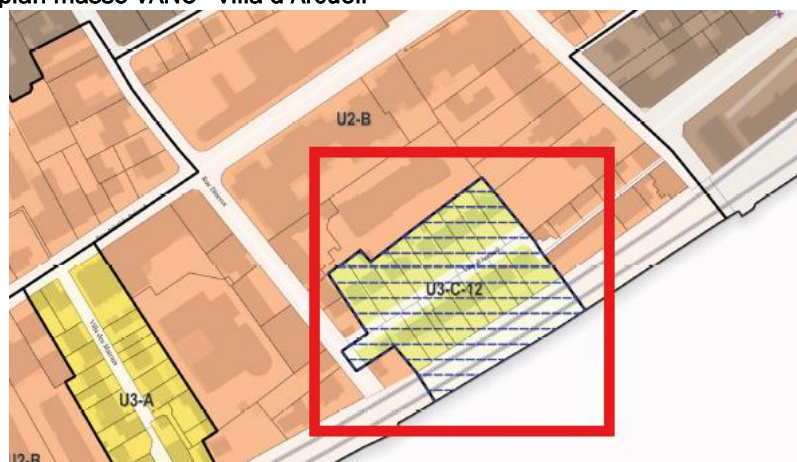
- Secteur de plan masse VAN4 - Villa Juliette de Wills



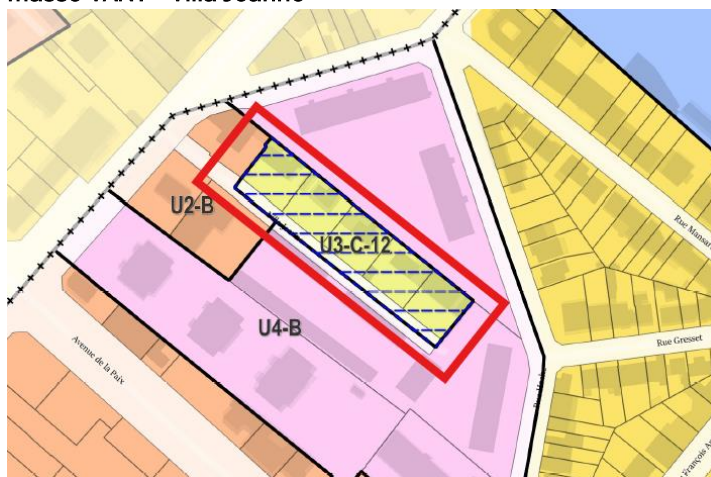
- Secteur de plan masse VAN5 - Villa Dupont



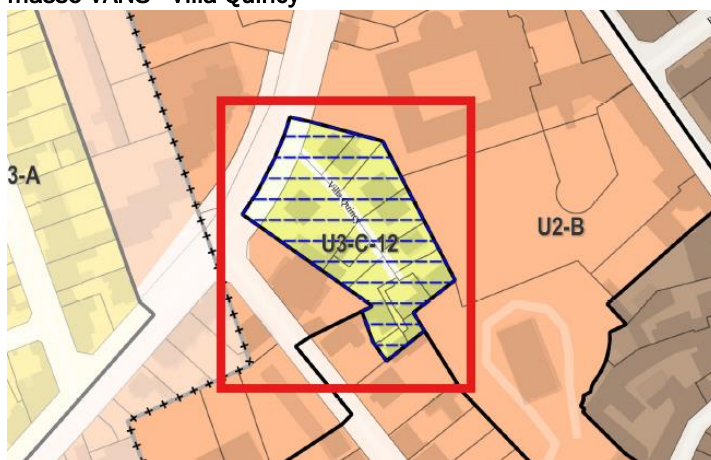
- Secteur de plan masse VAN6 - Villa d'Arcueil



- Secteur de plan masse VAN7 - Villa Jeanne



- Secteur de plan masse VAN8 - Villa Quincy



264

Objectifs poursuivis :

- Maintenir les 8 secteurs concernés par des ensembles cohérents d'habitat pavillonnaire.
- Inscrire des règles graphiques pour tenir compte de la spécificité de chaque ensemble.
- Permettre des possibilités d'évolution restreintes du fait du caractère patrimonial de ces ensembles.
- Assouplir néanmoins certaines règles d'implantation sur l'arrière pour permettre le maintien des familles tout en veillant à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales de ces ensembles vues depuis la rue et l'espace public.

La particularité patrimoniale de ces secteurs également encadrés par les protections patrimoniales du PLUi (ensembles bâtis à caractère patrimonial ou ensembles urbains d'intérêt) et la diversité des formes urbaines qu'ils rassemblent ont nécessité la mise en place de règles graphiques pour exprimer les modalités d'implantation et des règles de hauteur propres à chaque secteur.

Ainsi les plan-masse définissent un filet d'implantation définissant la limite d'implantation sur laquelle les constructions peuvent s'implanter ou se situer en recul. Selon les zones, l'objectif est de maintenir des alignements existants (comme dans les secteurs du Plateau, rues Berthelot, Raphaël, Murillo, avenue Victor Hugo, Villa Lucien, Villa d'Arcueil) ou d'assurer le maintien du paysage en place (villas Dupont, Juliette de Wills, Jeanne, Quincy).

Des limites maximales d'implantation sont également indiquées et encadrent l'implantation des constructions sur la parcelle. En l'absence de limites maximales d'implantation reportées aux plans, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait dès lors qu'elles respectent les retraits prévus. Sauf dans les secteurs Berthelot, Raphaël, Victor Hugo et Juliette de Wills où l'implantation sur les limites latérales est obligatoire pour respecter les paysages bâtis existants.

Dans la quasi-totalité des secteurs, l'objectif est de permettre des extensions sur l'arrière des constructions existantes, sauf pour la Villa Dupont où il s'agit surtout d'assurer le maintien du paysage en place et dans une moindre mesure pour la Villa Quincy, où la préservation des formes urbaines justifie un encadrement strict des extensions.

Les hauteurs autorisées correspondent aux hauteurs des constructions existantes, mais selon les cas, des surélévations peuvent être envisagées. En revanche, dans deux secteurs, les surélévations sont interdites, car elles remettraient en cause le caractère patrimonial et la cohérence de ces ensembles : il s'agit du côté impair de la rue Raphaël et de la Villa Dupont.

Des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions sont prises de façon à encadrer de manière plus précise et plus exigeante compte tenu de la présence de constructions et de structures bâties d'un intérêt patrimonial certain. L'objectif étant de préserver les caractéristiques intrinsèques de composition architecturale de chaque secteur.



Villa Juliette de Wills



Villa Quincy



Rue Raphaël (coté impair)



Villa Dupont

5. JUSTIFICATION DE L'ENCADREMENT DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

5.1. Fondements juridiques des dispositions

Le chapitre n°2 du règlement intitulé « Affectation des sols, destination des constructions et natures d'activités » réglementant notamment la manière dont les destinations et sous-destination sont autorisées, autorisées sous condition ou interdites prend appui sur le Code de l'urbanisme et plus particulièrement les articles suivants :

- L151-9, qui dispose que le règlement peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.
- R151-27 et R151-28, qui fixent respectivement la liste des destinations et sous-destinations que le PLU peut réglementer.
- R151-30, qui précise les conditions dans lesquelles le règlement peut interdire certaines destinations ou sous-destinations (Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le PADD).
- R151-33 qui dispose que le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières certaines destinations ou sous-destinations.

Il prend également appui sur l'arrêté du 10 novembre 2016 (modifié par arrêtés du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023) définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

5.2. Les orientations stratégiques du PADD ayant conduit cet encadrement

Le chapitre 2 du règlement du PLUi encadre la manière dont les destinations et sous-destinations sont autorisées, autorisées sous condition ou interdites en réponse aux orientations cadres du PADD suivantes :

- Orientation 14 - Structurer un réseau de centralités aux fonctions multiples à l'échelle du territoire.
- Orientation 16 - Offrir des services et équipements pour toutes les générations dans une logique de parcours de vie in situ.
- Orientation 22 - S'appuyer sur la singularité des villes et le grand patrimoine pour renforcer l'attractivité touristique.
- Orientation 28 - Faciliter le développement et la synergie des filières économiques stratégiques.
- Orientation 29 - Répondre au parcours résidentiel des entreprises.
- Orientation 31 - Assurer la stabilité et la diversité de l'offre commerciale et artisanale sur l'ensemble du territoire.
- Orientation 33 - Favoriser un écosystème entre le milieu universitaire, celui de la formation et le monde économique.

5.3. Les règles retenues pour les destinations et sous-destinations

Sont ici détaillées les conditions dans lesquelles sont autorisées ou non les 23 destinations dans les zones U (l'encadrement des destinations et sous-destinations en zone N est détaillée dans le chapitre exposant les dispositions réglementaires prises au regard des objectifs du PADD, notamment concernant les orientations 1 et 2).

à noter que les locaux accessoires (par exemple : logement de gardien, logements de fonction, point de restauration dans des équipements...) sont considérés comme ayant la même destination que la construction principale.

Les exploitations agricoles et exploitations forestières sont autorisées sous condition de compatibilité avec le voisinage immédiat et d'intégration paysagère. Il s'agit d'autoriser ces sous-destinations, en particulier l'agriculture urbaine, qui peuvent participer à l'animation urbaine, tout en prévoyant des garde-fous qualitatifs permettant de maîtriser les nuisances potentielles liées à ce type d'activité. Il s'agit également d'assurer l'insertion harmonieuse de ces constructions dans le paysage urbain (cette condition n'est pas demandée en zone N). La notion d'insertion paysagère peut renvoyer aux questions de traitement architectural et/ou d'accompagnement végétal notamment.

La sous-destination d'exploitation agricole est par ailleurs autorisée sans restriction dans les secteurs U5-A et U5-C (voir supra).

Le logement est :

- Autorisé sans restriction dans l'ensemble des zones U1, U2, U3 et U4, considérant la vocation mixte ou résidentielle de ces zones, qu'il convient de pérenniser, en cohérence avec le PADD. La création de nouveaux logements est interdite à proximité immédiate du boulevard périphérique à Issy-les-Moulineaux compte-tenu des nuisances.
- Interdit en zone U5 et U6, considérant cette fois la vocation économique ou d'équipement de ces zones.
 - La zone U5 a vocation à accueillir des activités économiques potentiellement source de nuisances à proximité desquelles il n'est pas souhaitable de développer de nouveaux logements.
 - La zone U6 concerne les grands pôles d'équipements qui disposent généralement d'un mode de fonctionnement spécifique, avec souvent des conditions d'accès restreintes, y rendant difficilement compatible la présence de logement (hors logement de fonction par ailleurs autorisé en tant que local accessoire, également en zone U5). Toutefois la sous-destination logement est autorisée en U6-D-1.

L'hébergement est interdit au sein du Parc des Expositions de la Porte de Versailles (U5-B), des infrastructures portuaires (U5-D), et de certaines zones d'équipements spécifiques (U6-B, U6-C et U6-D-4,). Ces interdictions se justifient :

- En secteur U5-B, cette interdiction s'articule avec la phase 3 du programme de modernisation du Parc des Expositions de la Porte de Versailles.
- En secteur U5-D, par l'incompatibilité entre la fonction portuaire des sites et l'habitat (le logement est également interdit dans ce secteur), tant pour des raisons de fonctionnement des infrastructures que d'exposition des populations aux nuisances générées par les activités portuaires et aux risques d'inondation en cohérence avec le PPRI.
- En secteur U6-B, par l'incompatibilité entre le caractère de parc, square ou jardin des sites et l'habitat (le logement est également interdit dans ce secteur). Ces espaces sont avant tout des espaces ouverts au public qui n'ont pas vocation à être habités.
- En secteurs U6-C et U6-D-4, par l'incompatibilité entre la vocation d'équipement sportif des sites et l'habitat (le logement est également interdit dans ce secteur). Développer l'habitat sur ces sites pourrait y rendre plus difficile l'évolution des équipements existants, notamment si cela devait engendrer des hausses de circulation, synonyme d'accès plus difficile aux équipements. Les sites en U6-C sont par ailleurs relativement éloignés des aménités urbaines, ce qui ne rend également pas souhaitable le développement de fonctions résidentielles. En U6-D, la présence de l'autoroute A13 en souterrain rend le secteur difficilement valorisable autrement que par des aménagements légers de types équipements sportifs.

267

L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés sans restriction sur l'ensemble du territoire, à l'exception :

Du secteur U3-B et U3-C, où ils sont autorisés dans la limite de 200 m² d'emprise au sol et sous condition de compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché. Ces restrictions s'expliquent par le souhait de préserver le caractère résidentiel de ces quartiers. Il s'agit ainsi de permettre l'installation de petites structures de commerce ou d'artisanat, dans une logique de proximité et pour répondre aux besoins locaux, sans toutefois bouleverser les grands équilibres territoriaux à l'échelle de ces quartiers.

Des secteurs U6-B, U6-C, U6-D-1, U6-D-2 et U6-D-4, où ils sont interdits, considérant le type d'équipements spécifiques de ces sites participant pleinement à la singularité des villes (cf. objectif 3.1 du PADD), et éventuellement les projets d'évolution associés :

- U6-B correspond à des zones de parcs, squares et jardins relevant avant tout de l'espace ouvert au public et n'ayant pas vocation à accueillir des habitations.
- U6-C et U6-D-4 : correspondent à des zones d'équipements sportifs.
- U6-D-1 a vocation à accompagner la restructuration de l'Hôpital Ambroise Paré.
- U6-D-2 a vocation à accueillir des équipements très spécifiques en lien avec la programmation inscrite dans l'OAP « Site Rothschild ».

La restauration est autorisée sans restriction sur l'ensemble du territoire, à l'exception :

- Des secteurs U3-B et U3-C, où elle est autorisée dans la limite de 200 m² d'emprise au sol, afin de permettre l'installation de petites structures, dans une logique de proximité et pour répondre aux besoins locaux, sans remettre en cause la vocation résidentielle de ces quartiers.
- Des secteurs U6-B, U6-C et U6-D-4, où elle est également autorisée dans la limite de 200 m² d'emprise au sol. Cette limite permet le développement d'une offre de restauration dans une logique d'accompagnement des équipements et événements associés, sans remettre en cause la vocation d'intérêt collectif des sites concernés.
- Des secteurs U6-D-1 et U6-D-2 où elle est interdite, en lien avec les projets spécifiques des secteurs concernés et rappelés dans les orientations 16 et 20 du PADD (voir OAP « site Rothschild »).

Le commerce de gros est autorisé sans restriction en zones U1, U2 et U5.

Dans les zones U3 (hors secteurs U3-B et U3-C) et U4, le commerce de gros est autorisé sous condition de compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché. Considérant que les activités de commerces de gros peuvent être potentiellement – mais pas nécessairement – source de nuisances (augmentation du trafic, insuffisance de dimensionnement de la trame viaire, nuisance sonore, etc.), cette limitation est insérée dans le dispositif règlementaire comme un garde-fou permettant de préserver le cadre de vie à dominante résidentielle des quartiers concernés.

Dans les secteurs U3-B et U3-C, cette condition de compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché est doublée d'une limitation d'emprise au sol à 200 m². Il s'agit ici d'introduire un garde-fou supplémentaire, considérant le caractère davantage résidentiel des quartiers concernés. La limite de 200 m² d'emprise au sol permet de limiter les surfaces de vente ou d'exposition et donc de maîtriser les niveaux potentiels de fréquentation et nuisances associées de cette activité.

Dans la zone U6, le commerce de gros est totalement interdit, en raison de son incompatibilité avec la vocation d'intérêt collectif de la zone.

Les activités de services avec accueil d'une clientèle sont autorisées sans restriction sur l'ensemble du territoire, à l'exception :

- Des secteurs U3-B et U3-C, où elles sont limitées à 200 m² d'emprise au sol. Il est fait le choix de ne pas les interdire afin de permettre une forme de mixité fonctionnelle et de répondre aux besoins locaux. En limitant la surface à 200 m², il s'agit toutefois de maîtriser le nombre de locaux/activités potentiellement accueilli dans chaque construction, afin de préserver le caractère principalement résidentiel des quartiers concernés.
- Des secteurs U6-B, U6-C U6-D-1 et U6-D-4, où ils sont interdits, considérant le type d'équipements spécifiques de ces sites (voir supra).

Les hôtels et les **autres hébergements touristiques** sont interdits :

- En secteurs U3-B et U3-C, considérant le caractère principalement résidentiel des quartiers concernés et qu'ils n'ont pas spécifiquement vocation à participer à l'offre d'hébergement touristique du territoire.
- En secteur U5-D. Compte tenu des nuisances générées par un certain nombre d'activités accueillies sur ces sites (industrie, entrepôts...), ainsi que de leur mode de fonctionnement spécifique, il n'est pas souhaitable d'y concentrer les flux de visiteurs extérieurs. Par ailleurs, la vocation d'activité de ce secteur apparaît incompatible avec le développement d'une offre d'hébergement touristique.
- Dans la zone U6 : en raison de l'objectif de préserver la vocation d'intérêt collectif de la zone.

Les cinémas sont autorisés sur l'ensemble du territoire, à l'exception :

- Des secteurs U3-B et U3-C, considérant que ce type d'activité engendre potentiellement un flux important de déplacements (tous mode) et n'est pas compatible avec la préservation du caractère résidentiel des quartiers concernés.
- Du secteur U5-D, considérant les contraintes générées par les activités portuaires et leur incompatibilité avec l'accueil de cinémas.
- De la zone U6, considérant le type d'équipements de ces sites (voir supra) et leur mode de fonctionnement particulier, peu compatible avec l'animation et les déplacements engendrés par la présence de cinémas.

Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés sont interdits dans les secteurs U6-B, U6-C et U6-D-4, considérant le type d'équipements ou la programmation spécifique prévues sur ces sites (voir supra). Il s'agit notamment d'y interdire l'implantation de nouvelles activités qui pourraient nuire au fonctionnement ou rendre l'évolution de ces sites plus complexes.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont :

- Autorisés sous réserve de compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché en zones U1, U2, U3, U4, ainsi qu'en secteur U6-B.
- Il s'agit de permettre les constructions liées notamment au bon fonctionnement des espaces urbains et des parcs, squares et jardins des zones et secteurs concernés. Toutefois, considérant la variété des activités couvertes par cette sous-destination et leurs potentiels impacts sur le fonctionnement des quartiers, il est utile de renforcer les obligations de prises en compte de l'environnement au sens large.
- Interdits dans les secteurs U6-C et U6-D-4 et considérant le type d'équipements ou la programmation spécifique prévues sur ces sites (voir supra):
- Autorisés sans restriction sur le reste du territoire, dans une logique de mixité fonctionnelle (notamment en U5).

Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale sont interdits :

- En zone U5-D, considérant les contraintes générées par les activités portuaires et leur incompatibilité avec le fonctionnement et les flux associés aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Dans les secteurs U6-B, U6-C et U6-D-4, considérant le type d'équipements spécifiques prévues sur ces sites et leur incompatibilité également avec le fonctionnement et les flux associés aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (voir supra).

Les salles d'art et de spectacle sont interdites :

- Dans le secteur U5-D, considérant les contraintes générées par les activités portuaires et leur incompatibilité avec le fonctionnement et les flux associés aux salles d'art et de spectacle.
- Dans les secteurs U6-B, U6-C, U6-D-1, U6-D-2 et U6-D-4, considérant le type d'équipements ou la programmation spécifique prévues sur ces sites (voir supra).

Les équipements sportifs sont interdits uniquement en secteur U6-D-1, en cohérence avec le projet de restructuration de l'hôpital Ambroise Paré, dont l'accompagnement est rappelé dans le PADD (orientation 16) et qui ne prévoit pas ce type d'équipement. Les activités de loisirs, notamment sportives, pourraient en effet générer des nuisances pour le bon fonctionnement de cet équipement de santé.

Les lieux de culte sont interdits uniquement :

- Dans la zone U5, qui sont des zones d'activités et dont les nuisances associées et les modes de fonctionnement et/ou d'accès ne sont pas compatibles avec la présence de lieux de cultes (ces zones n'accueillent d'ailleurs aucune construction répondant à cette destination aujourd'hui).
- Dans les secteurs U6-B, U6-C, U6-D-1, U6-D-2 et U6-D-4, considérant le type d'équipements ou la programmation spécifique prévues sur ces sites (voir supra). Cette programmation, qui ne prévoit donc pas de lieux de culte répond par ailleurs à l'objectif d'affirmer la singularité des villes (objectif 3.1 du PADD) en préservant la spécificité de leurs zones d'équipement.

Les autres équipements recevant du public sont interdits uniquement dans les secteurs U6-B, U6-C, U6-D-1, U6-D-2 et U6-D-4, considérant le type d'équipements ou la programmation spécifique prévues sur ces sites (voir supra).

L'industrie est :

- Interdite en zone U3, considérant l'incompatibilité de ce type d'activités économiques avec le caractère résidentiel des secteurs concernés, notamment au regard de l'ambiance calme qui est attendue et recherchée par les riverains.
- Interdite dans le secteur U5-B, en lien avec la phase 3 du programme de modernisation du Parc des Exposition de la Porte de Versailles.
- Interdite dans les secteurs U6-B, U6-C, U6-D-1, U6-D-2 et U6-D-4, considérant le type d'équipements ou la programmation spécifique prévue sur ces sites (voir supra).
- Autorisée sous condition de compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché dans les zones U1, U2 et U4. Il s'agit d'accompagner l'objectif de mixité fonctionnelle dans ces secteurs en y permettant des activités de production au plus près des besoins (ébénistes ou maçons relèvent par exemple de la sous-destination industrie). Toutefois, considérant les potentielles nuisances engendrées par ce type d'activité, le règlement introduit un garde-fou qualitatif garantissant que les activités industrielles autorisées en milieu urbain dense ne seront pas exactement les mêmes que celles autorisées en zone U5 (hors U5-B) où elles sont autorisées sans restriction.

269

Les entrepôts sont :

- Autorisés en zones U1, U2 et U4, à condition de prévoir une insertion paysagère et/ou urbaine de façon à écarter les constructions qui ne respecteraient pas les codes architecturaux des zones de centralités. Il s'agit à l'inverse de permettre l'installation des activités de logistique urbaine de proximité dans des bâtiments existants (via le changement de destination notamment).
- Interdits en zone U3 considérant le caractère à dominante d'habitat pavillonnaire, qui n'ont par conséquent pas vocation à accueillir des entrepôts, quelle que soit leur taille.
- Interdits dans la zone U6. Il s'agit également d'y préserver la vocation d'équipement de la zone, considérant également que les activités qui y sont autorisées génèrent peu de besoins en matière de logistique.
- En zones U3 et U6, la présence de nouveaux entrepôts serait par ailleurs susceptible de générer des nuisances, voire des risques d'accidents de la route liés à l'augmentation des flux routiers générés par les activités de livraison/logistique.
- Autorisés sans restriction dans la zone U5, considérant que c'est là que leur installation génèrera le moins de nuisance.

Les bureaux sont :

- Autorisés dans la limite de 20% de la surface de plancher des opérations à Boulogne-Billancourt (hors secteurs U4-D-3 et U4-D-4). Sur cette commune fortement pourvue et attractive en matière de bureaux, il s'agit d'assurer un (ré)équilibre entre la construction de bureaux et celle de logements, afin d'y garantir le maintien d'une mixité fonctionnelle (sans cette restriction, le risque est la transformation de quartier à vocation mixte en quartier à dominante de bureau).
- Les grands axes apparaissent toutefois comme le lieu privilégié pour l'accueil de bureaux. Le règlement y rehausse donc la limite à 80% de surface de plancher maximale dédiée aux bureaux.
- Autorisés dans la limite d'une emprise au sol de 100 m² dans toute la zone U3. Il s'agit de trouver un équilibre entre le maintien de la vocation résidentielle des quartiers concernés et rendre possible ponctuellement l'implantation de bureaux pour répondre à des besoins ou projets locaux (activités libérales par exemple). Le plafond est fixé à 100 m² de façon à limiter le nombre de bureaux envisageables par opération et donc limiter leur impact sur le fonctionnement des quartiers concernées, notamment en termes de flux et de besoins et services associés.
- Interdits en zone U6, considérant la vocation à accueillir des équipements d'intérêts collectifs des secteurs concernés (les bureaux des administrations publiques sont toutefois autorisés sans restriction en U6-A, U6-C, U6-D-1, U6-D-2, U6-D-3 et U6-D-4).

Les centres de congrès et d'exposition sont :

- Interdits en zones U3 et U4 considérant le caractère à dominante d'habitat de ces zones et leur caractère incompatible avec l'accueil de centre de congrès et d'exposition, notamment au regard des nuisances potentiellement engendrées par les flux de visiteurs et/ou besoins de stationnement par exemple.
- Interdit en zone U6, en cohérence avec la nature des équipements existants ou prévus.
- Autorisés dans les autres zones, considérées comme plus propices à accueillir ce type d'équipement, du fait soit de leur grandes emprises (U5), soit de leur forte mixité fonctionnelle (U1, U2) liée notamment à la capacité du bâti à accueillir différentes activités au fil du temps.

Les cuisines dédiées à la vente en ligne sont :

- Interdites sur l'ensemble du territoire, à l'exception des secteurs U5-A et U5-C, considérant les effets négatifs que le développement de ce type d'activités laisse observer déjà sur l'animation urbaine du quotidien là où elle se sont déjà implantées : façades non animées, livraisons incessantes, émanations diverses, occupation de l'espace public par les livreurs en attente de repas, etc.
- Cette limitation spatiale permet d'autoriser ces activités au sein de zones dédiées aux activités économiques. Les centralités et les quartiers plus résidentiels ou d'équipements sont ainsi épargnés des nuisances potentielles (voir supra).

6. JUSTIFICATION DE L'INSERTION DE DISPOSITIONS PARTICULIERES

6.1. Pleine terre et coefficient de biotope surfacique

Fondements juridiques des dispositions

Le chapitre n° 4 du règlement intitulé « Nature et biodiversité » traite dans ses deux premières parties du taux de pleine-terre et du coefficient de biotope surfacique prend appui sur le Code de l'urbanisme et plus particulièrement les articles suivants :

- L'article L.151-22 qui dispose qu'un règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts (cas des communes de GPSO) le règlement définit, dans les secteurs qu'il délimite, une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (...). Ces dispositions des règlements des plans locaux d'urbanisme s'appliquent aux projets soumis à autorisation d'urbanisme au titre du présent code, à l'exclusion des projets de rénovation, de réhabilitation ou de changement de destination des bâtiments existants qui n'entraînent aucune modification de l'emprise au sol.
- L'article R.151-43 qui prévoit qu'afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut notamment imposer que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre.

Les orientations stratégiques du PADD ayant conduit à l'opportunité de mobiliser cet outil

271

Le chapitre 4 du règlement du PLUi réglemente le taux de pleine-terre et le coefficient de biotope particulièrement en réponse à quatre orientations cadres du PADD :

- Orientation 2 - Préserver et structurer les trames écologiques qui vise à renforcer la présence de la pleine terre à l'échelle du territoire et à préserver la qualité des sols et à la confortation de la trame brune pour assurer une continuité au niveau des sols urbains.
- Orientation 6 - Conforter la place de la nature en ville qui entend :
 - Préserver autant que possible la végétation et les arbres existants pour leur fonction d'îlot de fraîcheur.
 - Développer les îlots de fraîcheur grâce à la présence du végétal et de l'eau (espaces verts, arbres à grand développement, parcs publics, toits végétalisés, façades végétalisées, présence de fontaines, ...).
 - Encourager la plantation adaptée d'arbres et de végétation en lien avec le contexte urbain.
 - Favoriser la désimperméabilisation des sols.
 - Permettre la végétalisation des constructions.
- Orientation 8 - Limiter la vulnérabilité du territoire face aux risques et aux effets du changement climatique qui vise notamment à limiter l'exposition des populations aux risques d'inondation et de ruissellement par l'amélioration de la gestion des eaux pluviales en :
 - Privilégiant une gestion des eaux pluviales à la parcelle et le recours à des techniques alternatives et naturelles (noues, mares, étangs, etc.) ;
 - Encourageant la récupération des eaux de pluie (mise en place de collecteurs dans les opérations d'aménagement, ...) ;
 - Amplifiant la perméabilité des sols.
- Orientation 9 - Veiller à la réduction des nuisances urbaines en faveur de la santé humaine notamment en confortant la place de la nature en ville.

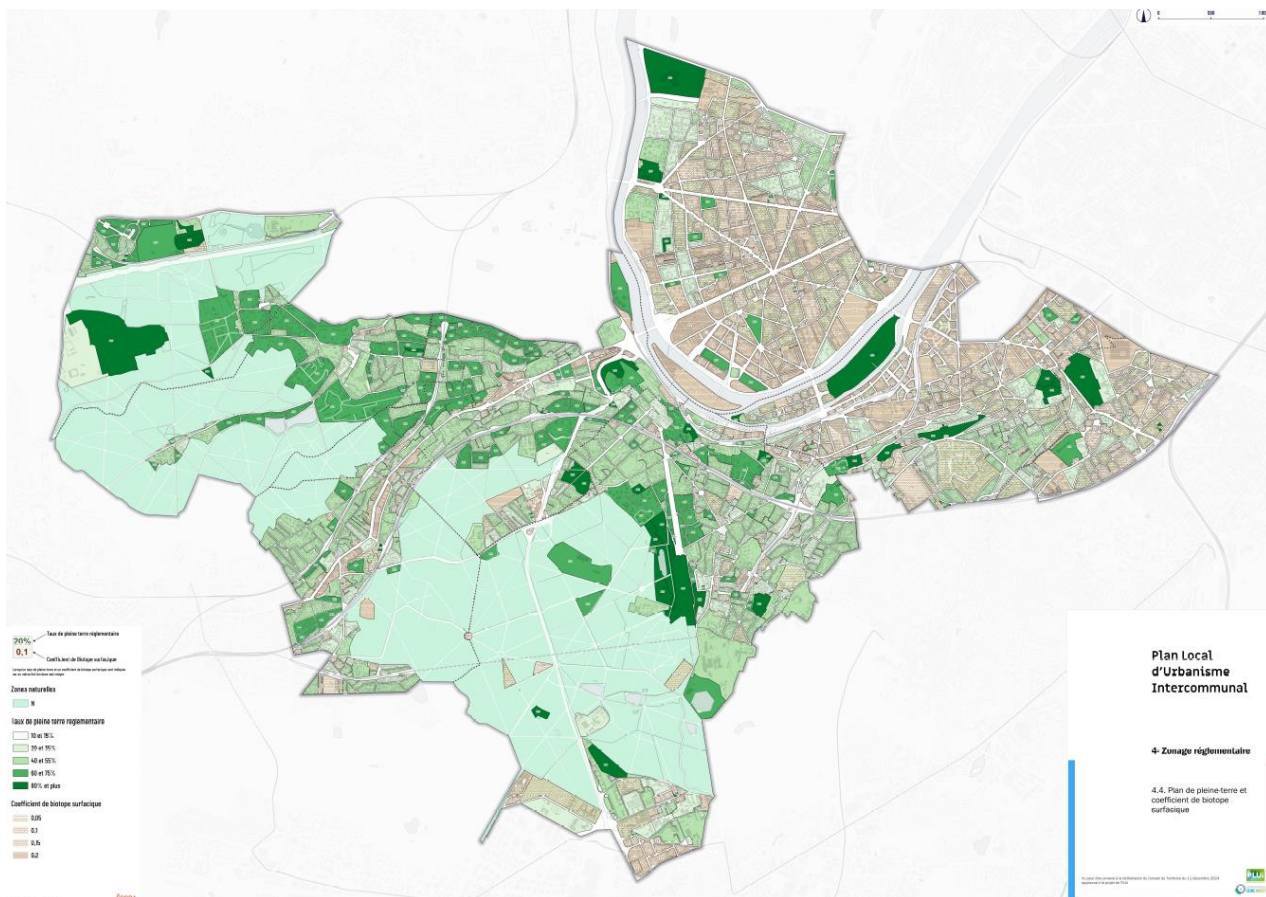
Principes et justification de la réglementation mise en œuvre

Les dispositifs réglementaires retenus sont adaptés aux différents contextes urbains. Ils s'appuient particulièrement sur un diagnostic du taux de pleine-terre existant à l'échelle de l'ilot, établi sur l'ensemble du territoire, et dont la méthodologie et les résultats globaux sont exposés dans l'état initial de l'environnement au sein du chapitre 2.4.2 « Trame brune ». Le règlement prescrit des objectifs quantitatifs et qualitatifs. L'OAP Continuités écologiques oriente qualitativement et spatialement les réalisations. Les deux approches se complètent et permettent l'émergence d'un dispositif cohérent, complet et adapté aux enjeux du territoire.

La réglementation de la pleine-terre revêt un intérêt en réponse à de multiples enjeux : infiltration des sols pour l'eau de pluie, support au développement végétal, développement d'une biodiversité intrinsèque, la combinaison des intérêts multiples conduisant à lutter contre les ilots de chaleur grâce à la moindre imperméabilisation, à l'évapotranspiration des végétaux, à l'ombre générée par le couvert végétal permis par les plantations de haute tige, etc. Elle agit donc particulièrement en faveur des trames brune, verte et bleue.

La pleine-terre est définie dans le lexique réglementaire. Sont ainsi considérés comme des espaces de pleine-terre, les espaces libres destinés à être végétalisés (plantations herbacées, arbustives ou arborées) et ne comportant aucune construction en surélévation comme en sous-sol, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales jusqu'à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ainsi que les carrières souterraines et les passerelles ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Il en va de même pour différents ouvrages de gestion des eaux pluviales ainsi que pour certains ornements des constructions dès lors qu'ils sont peu profonds. 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 verts de pleine terre. La définition des espaces de pleine-terre retenue permet de répondre aux multiples enjeux décrits.

L'échelle de l'ilot apparaît pertinente pour établir la règle. En effet, l'ilot est notamment une unité de référence à une ambiance urbaine et paysagère, au même titre que la rue ou le quartier. D'ailleurs, la conception urbaine opérationnelle est souvent définie à l'échelle de l'ilot pour les projets d'aménagement. On parle aussi souvent du cœur d'ilot s'agissant de son rôle paysager, social et écologique au sein des tissus urbains. L'ilot est une référence assimilable par certains aspects, à un micro-écosystème en milieu urbain. Il comporte un ensemble d'êtres vivants qui vivent au sein de cet environnement spécifique et interagissent entre eux, au sein de ce milieu et avec ce milieu. L'ilot est aussi une délimitation physique notamment par des voies, sentes, chemins ou autres emprises, selon les cas. C'est donc par la référence aux réseaux qui sont les supports pour la collecte des eaux pluviales qu'il se définit également. Les réseaux, voies et emprises qui délimitent l'ilot sont souvent des obstacles à la continuité des sols et donc à l'efficacité de la trame brune. Enfin, la mesure d'ilot renvoie également à la définition des Zones de Climat Locales (LCZ), donnée d'entrée et entité géographique permettant d'analyser l'effet d'ilot de chaleur urbain sur le territoire.



Carte illustrative des taux de pleine-terre (se reporter à la carte réglementaire)

Des principes retenus pour fixer le taux de pleine-terre réglementaire, pour déterminer les secteurs dits carencés et pour définir les règles à respecter :

- Le diagnostic de pleine-terre réalisé à l'ilot sert de référentiel pour déterminer les taux réglementaires de pleine-terre imposés par le règlement en arrondissant au niveau supérieur de 5 en 5, afin de ne pas dégrader le bilan global de pleine-terre. A titre d'exemple, si le diagnostic établit un taux de pleine-terre moyen existant de 23%, le taux réglementaire retenu est de 25%. Des taux spécifiques ont pu être définis pour prendre en compte les opérations et les projets en cours sur le territoire.
- Un seuil bas est fixé à 10% : il n'est généralement pas exigé moins de 10% d'espace de pleine-terre au sein des zones urbaines. Ce seuil permet de garantir la présence de pleine-terre dans les futurs projets dans les secteurs les plus denses.
- Bien que les taux règlementaires soient définis à l'échelle de l'ilot, ils sont applicables à chaque terrain au sein de l'ilot.
- Seuls les espaces de pleine-terre d'une superficie supérieure ou égale à 5 m² sont pris en compte afin de remplir l'objectif réglementaire. En dessous de cette superficie, le PLUi considère que l'espace de pleine-terre trop contraint ne permet pas de répondre aux différents enjeux précités.
- La règle applicable dépend du taux de pleine-terre constaté sur le terrain avant travaux. Cela implique que le pétitionnaire déclare le taux de pleine-terre existant avant la réalisation du projet et fournit éventuellement au service instructeur les documents permettant de juger de la situation.
- La référence au taux de 30% est prise pour distinguer les ilots et terrains carencés, ceux dits non-carencés, dans le cadre du diagnostic et de la carte réglementaire. Ce taux est celui retenu par les documents supérieurs tels que le SCoT de la Métropole du Grand Paris et le projet de SDRIF-E.

Dès lors que la règle graphique mentionne un taux de pleine-terre inférieur à 30%, un coefficient de biotope surfacique (CBS) complémentaire s'applique pour atteindre au minimum 30% d'équivalent pleine-terre. Le CBS permet ainsi de compléter le manque de pleine-terre mais sans s'y substituer puisqu'un minimum de pleine-terre

est exigé dans la plupart des cas. Exiger unilatéralement 30% minimum de pleine-terre aurait un effet contreproductif en venant, dans certains cas, bloquer toute possibilité d'aménagement et donc toute amélioration de l'état existant. Aussi, dans les secteurs carencés, fixer un taux inférieur à 30% permet les aménagements et l'instauration du CBS permet d'assurer que celui-ci améliorera la situation. Dans les secteurs non carencés, le CBS complémentaire n'est pas nécessaire, donc pas exigé. Le coefficient de biodiversité surfacique en complément du taux de pleine terre

Ce coefficient est mis en place comme expliqué ci-avant afin, au sein des îlots carencés en pleine-terre, de compléter la pleine-terre non-exigée par un équivalent pleine-terre. L'objectif est d'atteindre 30% d'équivalent pleine-terre pour les situations les plus denses via la réalisation de surfaces dites éco-aménageables en complément d'un minimum de surface de pleine-terre.

Les types de surfaces éligibles au titre des surfaces éco-aménageables sont les suivantes :

Type de surface non-imperméabilisée ou éco-aménageable	Coefficient de pondération
Pleine-terre	1
Surface végétalisée sur dalle avec substrat $\geq 0,30$ m	Coef = Profondeur substrat (en mètre) / 2 sans excéder 0,9
Surface végétalisée sur toiture avec substrat $\geq 1,00$ m de profondeur	0,9
Surface végétalisée sur toiture avec substrat $\geq 0,30$ m < 1,00 m de profondeur	Coef = Profondeur substrat (en mètre) sans excéder 0,8
Surface semi-perméable sur pleine-terre (dalles-gazon, pavé joint gazon, gravier, béton drainant, etc...) min 35% de porosité	0,35
Murs végétalisés avec accroche au sol sur profondeur $\geq 0,5$ m et murs poreux $\geq 0,5$ m d'épaisseur - parois verticales comptées jusqu'à 10 m de hauteur	0,30
Autres / Surface imperméable ou assimilée (cf. définition)	0

Les coefficients retenus présentent un équilibre entre contraintes environnementales et faisabilités techniques. L'objectif est de créer une situation où l'effort écologique est « récompensé » par un coefficient plus élevé. Ainsi, l'établissement d'un coefficient proportionnel à la profondeur du substrat permet notamment d'éviter des effets de seuils contribuant trop souvent à privilégier la solution minimaliste (pour les surfaces sur dalle, le fait d'atteindre le CBS le plus élevé à partir d'1 m répond à des réalités constructives : coût, report de charge, etc.). Au global la profondeur de substrat, très favorable à la pérennité des jardins et plantations et à leur gestion écologique, apparaît un levier essentiel.

Par ailleurs, dans le cadre de la concertation, il a été souhaité permettre et encourager la création de surfaces semi-perméables en remplacement des surfaces imperméables pour les cheminements, voiries et stationnement de surface.

S'agissant des murs végétalisés, l'accroche au sol est nécessaire en ce sens qu'elle permet d'éviter une artificialisation du mur et des procédés d'entretien et d'arrosage pouvant devenir rapidement défectueux, consommateurs d'eau et/ou coûteux, annihilant ainsi progressivement l'intérêt et la pérennité du mur végétalisé. La prise en compte des murs poreux est une solution innovante proposée dans le cadre de la concertation technique menée sur le PLUi avec des professionnels de la construction.

Des règles garde-fou au sein des îlots carencés

Au sein des îlots carencés (<30%), des règles garde-fou ont été retenues pour prendre en compte une possible trop grande hétérogénéité des terrains au sein de l'îlot :

- Il peut y avoir des terrains dont le taux de pleine-terre avant travaux est supérieur ou égal à 30%. Ce sont ces terrains qui contribuent le plus à la pleine terre existante dans l'îlot carencé. Il n'est pas exigé le maintien du taux existant du terrain car il s'agit en général de terrains situés en zone dense au sein de laquelle il est malgré tout nécessaire de maintenir un certain niveau de densité urbaine. Néanmoins, il apparaît important que le taux de pleine-terre après projet ne puisse être inférieur à 30% afin d'éviter une dégradation trop forte de la pleine terre.
- Il peut également y avoir le cas de terrains dont le taux de pleine-terre avant travaux est supérieur ou égal à celui exigé par la carte réglementaire mais inférieur à 30%. Le terrain est donc carencé mais contribue fortement à la pleine terre existante. Dans ce cas, le taux de pleine-terre du terrain ne pourra être réduit de plus de 5 points et devra respecter le taux graphique. Il s'agit d'éviter une trop forte dégradation de la pleine-terre du terrain au prétexte que le taux global de l'îlot est plus faible encore. Un CBS complémentaire s'applique pour atteindre 30% d'équivalent pleine-terre.

Des adaptations spécifiques nécessaires pour certains travaux

- Pour les projets de réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics : les mentions graphiques de pleine-terre et de CBS ne s'appliquent pas. En effet, s'agissant de projets relevant de l'intérêt collectif, le choix est fait de favoriser l'optimisation au service des populations et de l'intérêt général. Les constructions d'intérêt collectif accueillant du public ont besoin, en général, d'une surface au sol importante afin d'éviter notamment la circulation du public dans les étages. Un coefficient biotope surfacique de 0,1 s'applique dans ces situations afin de favoriser tout de même la présence de surfaces éco-aménageables. Ce CBS ne s'applique pas pour les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les installations qui leur sont nécessaires : les sujétions techniques de certaines installations nécessaires notamment au fonctionnement de services urbains limitent la possibilité de recourir au CBS.
- Pour les travaux d'isolation par l'extérieur des façades réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi, : les mentions graphiques de pleine-terre et de CBS ne s'appliquent pas dans la limite d'une épaisseur ou d'une largeur maximale égale à 0,40 m depuis la façade existante et/ou la toiture existante. Il s'agit d'encourager la rénovation énergétique des constructions existantes en lien avec la politique nationale en matière d'énergie et l'orientation n°3 du PADD - Favoriser la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions et des aménagements et
- Les mentions graphiques de pleine-terre et CBS ne s'appliquent pas pour les travaux, aménagements et constructions nécessaires à l'accessibilité des personnes en situation de handicap, réalisés sur une construction existante. L'objectif est ici de favoriser les aménagements favorables aux personnes en situation de handicap en lien avec l'orientation n°19 du PADD - Favoriser le mieux vivre dans son logement.
- Les mentions graphiques de pleine-terre et de CBS ne s'appliquent pas pour 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 de 0,2 est exigé. Il s'agit de permettre une évolution de l'urbanisation de ces terrains sans aggraver l'exposition des populations vis-à-vis de la pollution des sols.
- Les mentions graphiques de pleine-terre et de CBS ne s'appliquent pas pour les secteurs U5-P, secteurs portuaires : totalement dispensés en raison des contraintes liées à l'exercice de leur activité.
- Les mentions graphiques de pleine-terre et de CBS ne s'appliquent pas pour les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les installations qui leur sont nécessaires. Cette sous-destination comprend notamment les installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Il s'agit d'une disposition issue de la déclaration d'utilité publique de la ligne 15 du Grand Paris Express.
- 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 dans tous les cas de figure, sans avoir à respecter les mentions graphiques. Il s'agit de permettre des évolutions mesurées n'aggravant pas la situation existante vis-à-vis de la pleine terre.
- Par ailleurs, en application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, la règle de pleine-terre et celle du CBS ne sont pas exigées pour les projets de rénovation, réhabilitation, restauration ou surélévation n'entraînant aucune modification de l'emprise au sol.

275

Remarque : L'OAP continuités écologiques présentée dans le chapitre 2.4. de cette partie du rapport de présentation met en œuvre une orientation cohérente et complémentaire avec le règlement en favorisant la continuité entre les espaces de pleine-terre au sein des projets et entre les projets de construction pour maximiser leur connectivité. Elle incite également au réemploi dans le projet de la terre végétale extraite du terrain (sauf si pollution avérée).

Des règles spécifiques afin de prendre en compte des situations particulières et/ou assurer une bonne cohérence avec d'autres dispositions du PLUi :

- Des dispositions spécifiques s'avèrent indispensables pour prendre en compte le cas particulier des petits (moins de 225 m²) et des très petits terrains (moins de 150 m²) évitant ainsi de générer des situations de blocage créées par des coûts disproportionnés de maintien de pleine-terre au regard des faibles surfaces de plancher pouvant être développées ou remettant en cause la faisabilité d'un projet par la trop faible emprise au sol résultant de l'application de la règle générale de pleine terre. Aussi :
 - Pour les petits terrains inférieurs à 150 m², le taux réglementaire est diminué de 5 points et il n'est pas fixé d'exigence en zone U1.
 - En zone U3 (dominante habitat pavillonnaire), dans le cas de terrains de moins de 225 m² de superficie, les constructions bénéficient d'un forfait de 90 m² d'emprise au sol. Il n'est pas exigé plus de 50% de pleine-terre
- Il apparaît nécessaire de prendre en compte les situations où le cumul de la règle du taux de pleine-terre et celle du coefficient d'emprise au sol constitue une contrainte trop élevée. Au-delà de 95%, ce cumul est considéré comme trop élevé car laissant peu de place pour la réalisation d'espaces libres imperméabilisés ou semi perméables nécessaires aux fonctionnalités des constructions (rampes d'accès, cheminements, dessertes internes, stationnement, etc.). En conséquence, une règle particulière est mise en place permettant de soustraire une superficie maximale de 30 m² de pleine-terre réglementaire pour l'affecter aux espaces libres (donc non construits mais pouvant être aménagés).
- La règle de pleine-terre prévaut sur la règle d'emprise au sol, à l'exception des secteurs de hauteur spécifique au sein desquels une emprise au sol de 100% est possible à Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux. Il s'agit pour le règlement du PLUi de rester en cohérence avec une règle d'emprise au sol établie dans le cadre d'un PLU communal en vue de permettre la réalisation de projets particuliers dont la plupart sont en cours ou bénéficient d'une autorisation d'urbanisme à la date d'arrêt du projet de PLUi. Pour mémoire, les PLU communaux étaient pensés et conçus avec les anciennes règles et une autre approche. Toutefois, pour ces projets un coefficient de biotope surfacique de 0,1 est tout de même exigé.
- Pour les terrains contraints par une configuration particulière due à un cumul de contraintes (exiguïté, terrain d'angle, terrain fortement impacté par un aménagement de voirie projeté, etc.) justifiant une impossibilité technique de réaliser le taux de pleine-terre, et dont le taux de pleine-terre existant est inférieur à 10%, les mentions graphiques de pleine-terre et de CBS ne s'appliquent pas. Il s'agit d'éviter une situation de blocage dans ces cas très particuliers. Néanmoins, pour ne pas dégrader la situation existante tout en orientant les projets vers plus de qualité environnementale, le taux de pleine-terre existant doit être à minima maintenu après-travaux et un coefficient de biotope surfacique de 0,2 est exigé.
- Pour les secteurs concernés par un plan de masse qui font en l'occurrence l'objet de règles précises et spécifiques adaptées à leur contexte. Le taux d'espaces verts de pleine-terre est le cas échéant et le taux de CBS ne s'applique pas mais des dispositions relatives au traitement environnemental et paysager des espaces libres sont définies au cas par cas.
- Le secteur U5-B correspondant au Parc des Expositions est exonéré de la règle de pleine-terre et de CBS, compte tenu de la nature des constructions, aménagements et installations spécifiques à cette activité exceptionnelle.

6.2. Emplacements réservés et servitudes dites de localisation

Fondements juridiques des dispositions prises par le règlement du PLUi pour l'instauration d'emplacements réservés et de servitudes dites de localisation

Plusieurs chapitres du règlement instituent ces dispositions, il s'agit des chapitres :

- n° 4 portant sur la « Nature et Biodiversité ».
- n° 7 portant sur la « Mixité fonctionnelle et sociale ».
- n° 9 portant sur les « Equipements et réseaux ».

L'instauration de ces dispositions se fonde sur les articles suivants du Code de l'urbanisme :

- L.151-41 qui prévoit que le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
 - 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
 - 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
 - 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
 - 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
 - En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.
- R.151-34 qui prévoit que les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.
- R.151-38 qui indique que les documents graphiques du règlement délimitent dans les zones U et AU, s'il y a lieu, les emplacements réservés en application du 4° de l'article L.151-41 précité en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes.
- R.151-43 qui prévoit qu'afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut fixer, en application du 3° de l'article L. 151-41 précité les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.
- Les emplacements réservés aux voies publiques délimités en application du 1° de l'article L. 151-41 précité et en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

277

Les orientations stratégiques du PADD ayant présidé à la mise en œuvre de ces outils

Le règlement du PLUi délimite des emplacements réservés et servitudes de localisation à protéger en cohérence avec une douzaine d'orientations cadres du PADD :

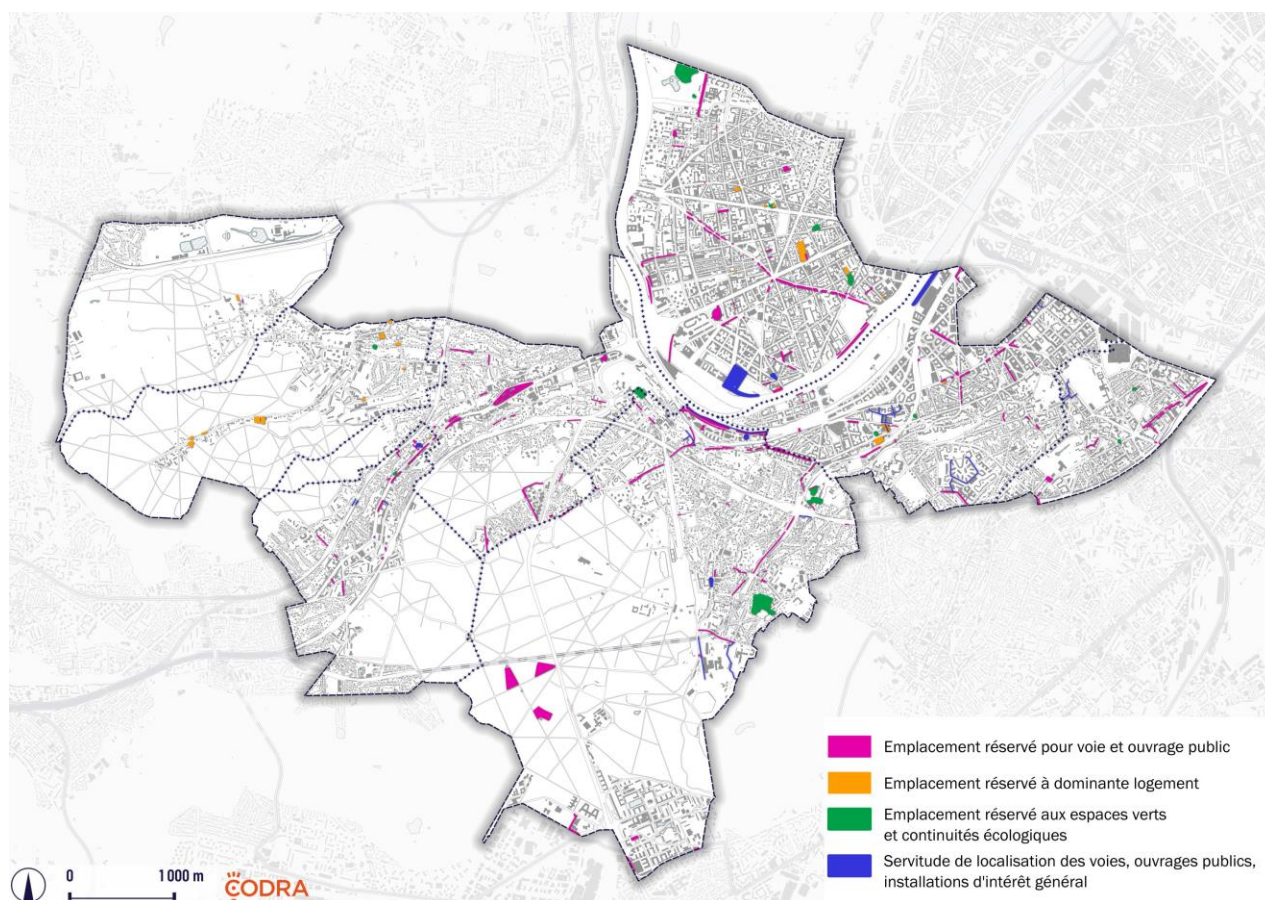
- Orientation 2 - Préserver et structurer les trames écologiques.
- Orientation 5 - Promouvoir le développement des énergies renouvelables et locales.
- Orientation 6 - Conforter la place de la nature en ville.
- Orientation 10 - Soutenir le renforcement du réseau de transports en commun.
- Orientation 11 - Développer la pratique des mobilités actives comme levier favorisant la santé.
- Orientation 12 - Limiter l'usage de la voiture individuelle et sa place dans l'espace public.
- Orientation 15 - Déployer des lieux de vie qualitatifs offrant un cadre de vie agréable aux citoyens.
- Orientation 16 - Offrir des services et équipements pour toutes les générations dans une logique de parcours de vie in situ.
- Orientation 18 - Développer une offre de logements pour tous améliorant la fluidité du parcours résidentiel.
- Orientation 20 - S'appuyer sur la singularité des villes pour fédérer les complémentarités.
- Orientation 26 - Améliorer les interfaces urbaines et les entrées de villes.

- Orientation 27 - Atténuer les impacts des coupures urbaines.

Principes et justification pour la délimitation de ces emplacements

Cinq catégories d'outils sont déterminées en réponse au contenu de l'article L.151-41 précité :

- Emplacements réservés pour voies et ouvrages (abréviation ER suivie d'un numéro sur le plan).
- Emplacements réservés pour la création de logements (abréviation ER suivie d'une lettre sur le plan). Certains de ces emplacements peuvent également être affectés à un équipement complémentaire. C'est pourquoi la carte suivante mentionne « emplacement réservé à dominante de logements ».
- Emplacements réservés aux espaces verts et continuités écologiques (abréviation ER suivi d'un numéro + couleur verte sur le plan).
- Emplacements réservés aux installations d'intérêt général (abréviation ER suivie d'un numéro sur le plan).
- Servitudes de localisation pour voies, ouvrages publics ou installations d'intérêt général (abréviation SL suivie d'un numéro sur le plan et servitude linéaires non surfaciques).



Cartographie indicative des emplacements réservés et servitudes de localisation définies par le plan

L'instauration de chaque catégorie est justifiée par la réponse apportée aux orientations du PADD (Cf. détail dans le chapitre « Exposé des dispositions réglementaires prises au regard des objectifs du PADD ») et aux politiques générales menées par les collectivités territoriales au titre notamment des aménagements de voirie dont elles sont bénéficiaires.

Le PLUi reprend à son compte de nombreux emplacements et servitudes préexistants au sein des PLU communaux qui n'ont pas encore été mis en œuvre et en instaure de nouveaux en lien avec le PADD et les politiques générales menées par GPSO, les Villes et le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine :

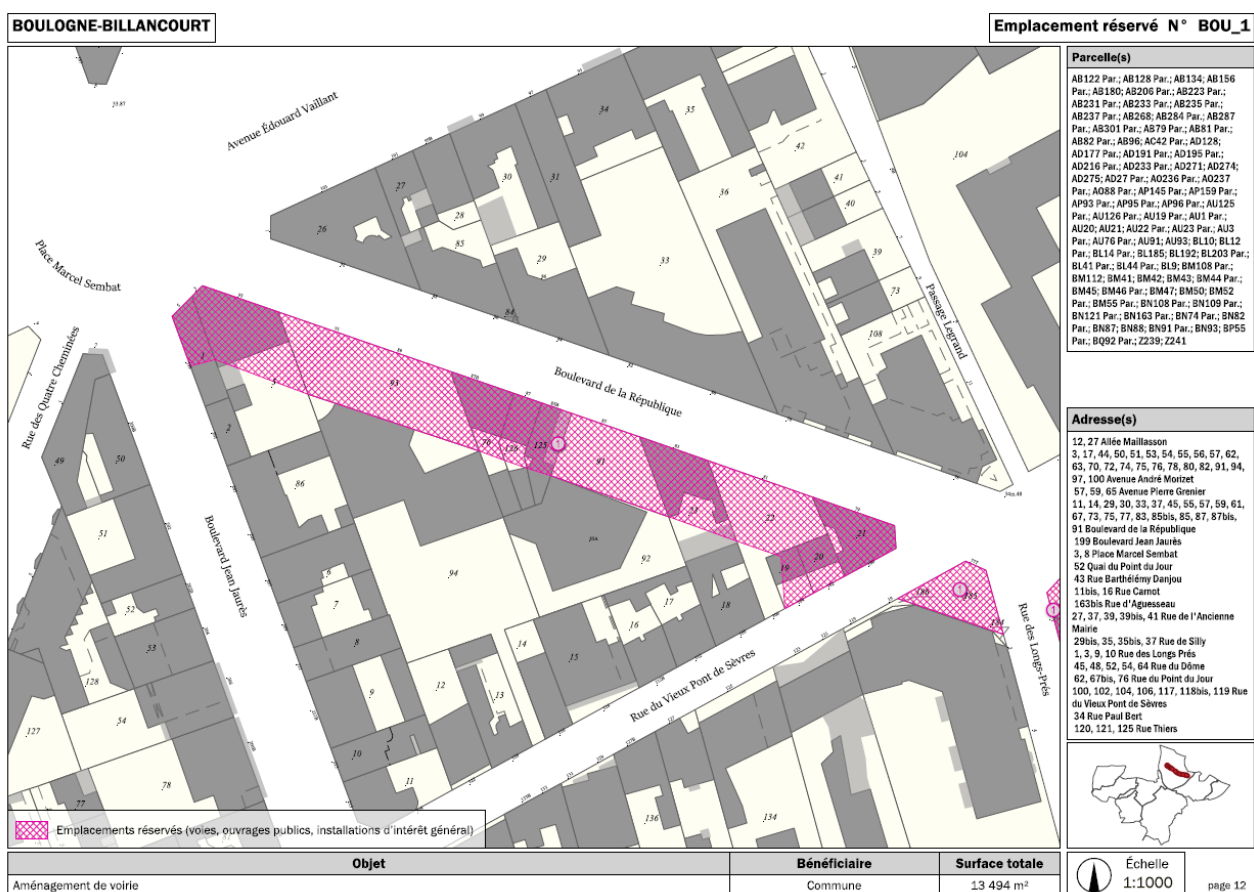
- Emplacements réservés pour voies : plus de 160 emplacements pour 14 hectares environ.

- Emplacements réservés pour la création de logements sociaux : 23 emplacements pour 3,4 hectares environ.
- Emplacements réservés aux espaces verts et continuités écologiques : 14 emplacements pour 5,9 hectares environ.
- Emplacements réservés aux installations d'intérêt général : 8 emplacements pour 4,5 hectares environ.
- Servitudes de localisation pour voies, ouvrages publics ou installations d'intérêt général 8 servitudes surfacique (3,8 hectares) et 15 servitudes linéaires (24 sections linéaires) représentant 4,3 km environ.

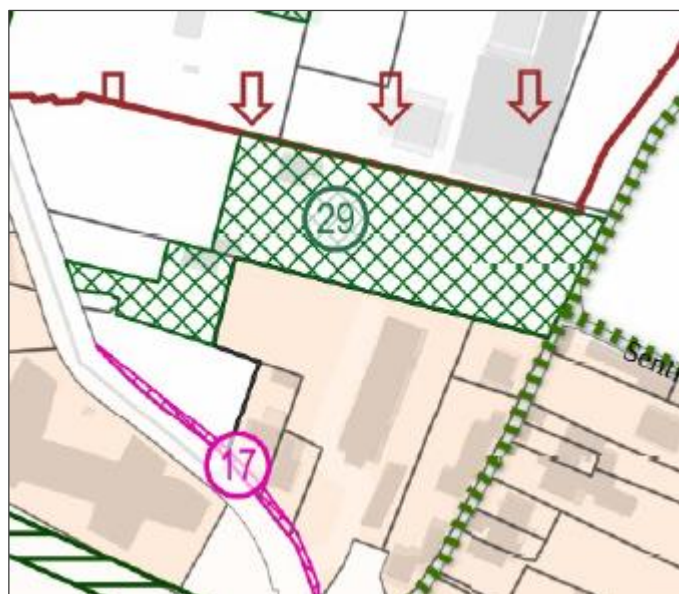
Représentation cartographique et détaillée

Ils font l'objet d'une représentation graphique au sein du document graphique n°4.2 – Plan des périmètres et prescriptions graphiques et du Cahier détaillé 4.2.a. Ce cahier établit la liste des emplacements et servitudes et décrit l'emplacement ou la servitude via une fiche détaillée reprenant :

- A titre réglementaire : le numéro d'emplacement (avec abréviation de la ville), l'objet, la désignation du bénéficiaire, la superficie concernée approximative, la désignation du bénéficiaire et un zoom cartographique.
- A titre d'information : les numéros de sections et parcelles cadastrales concernées, les adresses concernées.



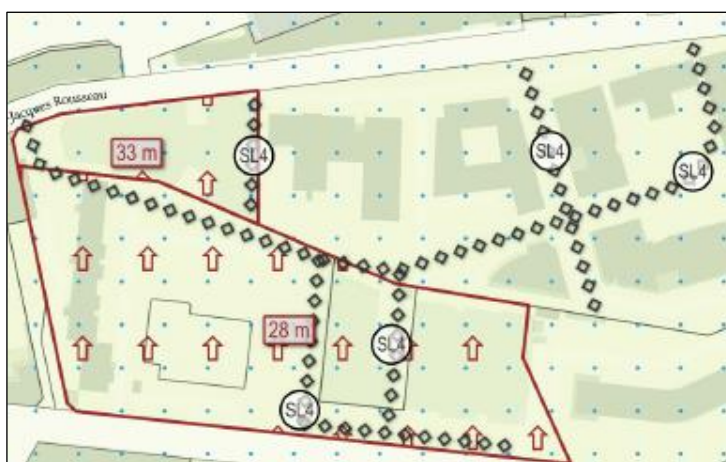
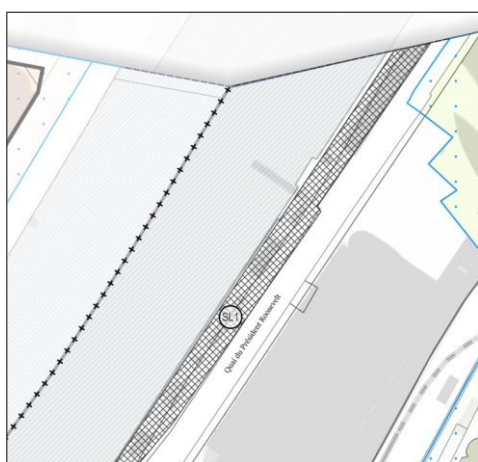
Extrait indicatif du cahier détaillé



-  Emplacements réservés (voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général)
-  Emplacements réservés aux espaces verts et continuités écologiques

Extrait indicatif plan des périmètres et prescriptions : ER n°17 comme exemple d'emplacement réservé pour voies et ouvrages et ER n°29 comme exemple d'emplacements réservés aux espaces verts et continuités écologiques

280



- ◊◊◊◊◊◊ Servitude de localisation des voies et ouvrages publics (linéaire)
-  Servitude de localisation des voies et ouvrages publics (surface)

Extrait indicatif du plan des périmètres et prescriptions : SL n°1 à Issy-les-Moulineaux comme exemple de servitude de localisation surfacique et la servitude de localisation linéaire SL 4 (non surfaciques) à Issy-les-Moulineaux

6.3. Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale

Fondements juridiques des dispositions

Le chapitre n° 7 du règlement intitulé « Mixité fonctionnelle et sociale » réglemente notamment les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition, ou interdites sur les linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale figurant sur le document graphique 4.1. Il prend appui sur le Code de l'urbanisme et plus particulièrement les articles suivants :

- L151-16 et R151-37 qui disposent que le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale.

Les orientations stratégiques du PADD ayant conduit à l'opportunité de mobiliser cet outil

Le chapitre 7 du règlement du PLUi fixe les règles spécifiques permettant de préserver et développer la diversité commerciale sur le territoire en réponse aux orientations cadres du PADD suivantes :

- Orientation 14 - Structurer un réseau de centralités aux fonctions multiples à l'échelle du territoire.
- Orientation 31 - Assurer la stabilité et la diversité de l'offre commerciale et artisanale sur l'ensemble du territoire.
- Orientation 32 - Encourager les relations sociales et les initiatives citoyennes.

Principes et justification des règles associées

Le règlement identifie 2 types de linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale :

- Linéaire de type 1, dit « rez-de-chaussée actifs »
- Linéaire de type 2, dit « focus commerces de proximité et restauration »

Ces deux linéaires permettent d'assurer la présence en rez-de-chaussée d'activités participant à la mixité des fonctions urbaines (à l'échelle de l'îlot, comme du bâtiment). Ils sont principalement repérés au sein des zones de centralité (U1), mais pas uniquement. Cela se justifie par la nécessité de renforcer le rôle moteur de ces quartiers dans l'animation urbaine.

281

Ils jouent un double rôle de :

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

Il a été fait le choix de distinguer deux types de linéaires, afin de prendre en compte la diversité des centralités et des enjeux liés.

Les linéaires de type 1 concernent l'ensemble de la destination « commerces et activités de services », afin de permettre l'évolution et la résilience générales des activités économiques au sein des tissus urbains denses. Ces linéaires se retrouvent dans les quartiers péri-centraux, où les enjeux d'animation urbaine sont d'importance moyenne.

Les linéaires de type 2 concernent plus particulièrement les activités commerciales dites « de proximité », en ciblant uniquement les locaux d'artisanat et commerce de détail et de restauration : de nouveaux locaux à sous-destination d'activités de services avec accueil de clientèle ne peuvent pas s'implanter par exemple, mais ceux qui existent peuvent bien sûr demeurer. Ces linéaires se retrouvent dans les secteurs d'hypercentralité, pour lesquels les enjeux d'animation sont plus forts et doivent s'accompagner d'activités étant le plus en mesure d'animer directement l'espace public par des terrasses ou stands par exemple (on peut alors substituer la notion de rez-de-ville à celle de rez-de-chaussée).

Pour ces deux types de linéaires, la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » est également autorisée considérant le rôle qu'elle peut jouer en faveur de l'animation urbaine, notamment en étant génératrice de flux, propices à la fréquentation des commerces et services.

Pour mémoire :

Sur les linéaires de type 1 :

Le changement de destination des locaux à destination de commerces et activités de services, situés en rez-de-chaussée des constructions existantes est interdit (sauf si changement entre ces destinations ou réalisation d'un équipement collectif).

En cas de démolition-reconstruction de locaux à destination de commerces et activités de services, il est fait obligation de recréer des locaux dédiés aux commerces et/ou activités de services ou équipement collectif.

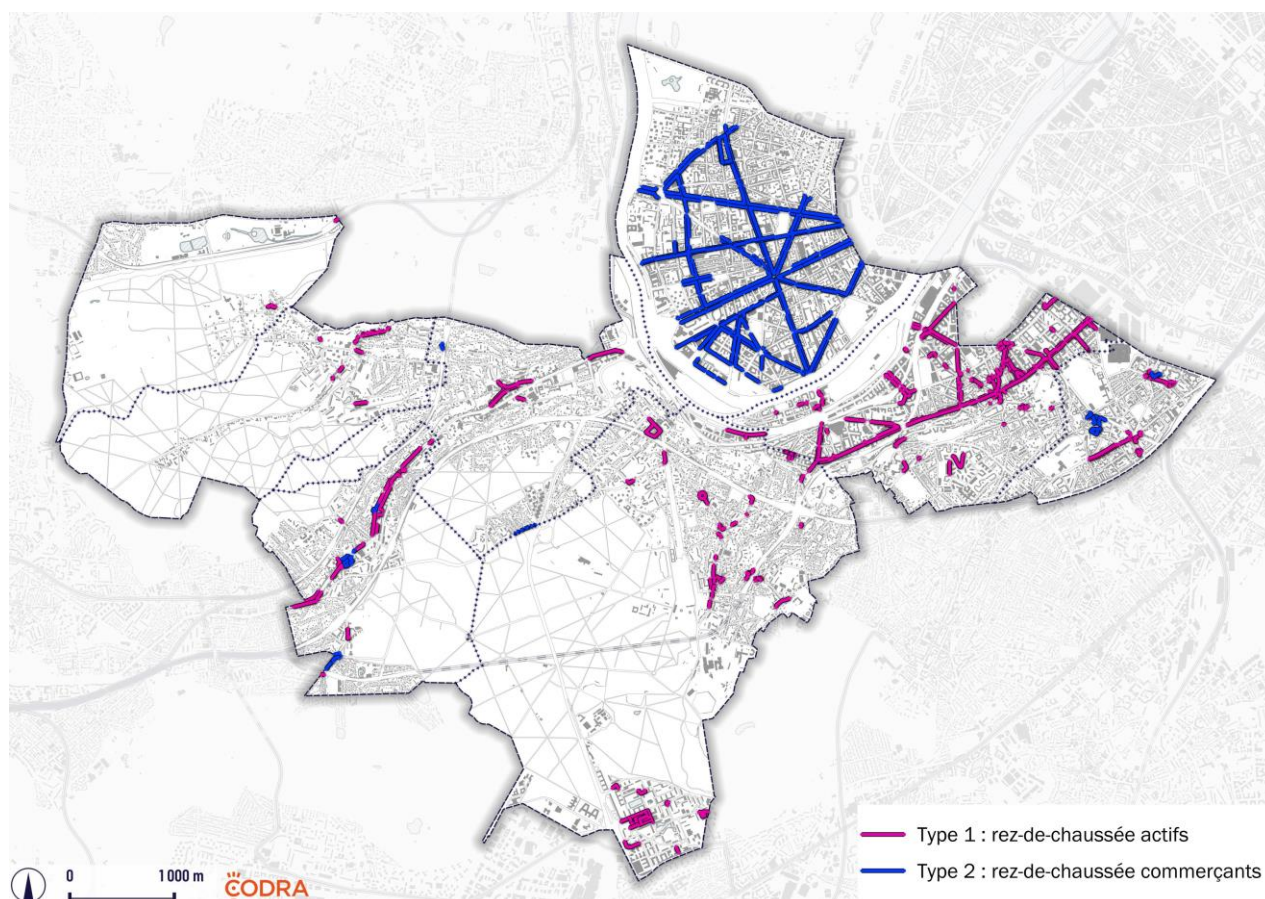
Les constructions neuves doivent comporter un rez-de-chaussée dédié aux commerces, activités de services ou équipements (hors parties communes).

Sur les linéaires de type 2,

Le changement de sous-destination des locaux à sous-destination d'artisanat et commerce de détail et de restauration, situés en rez-de-chaussée des constructions existantes, est interdit (sauf si changement entre ces sous-destinations).

En cas de démolition-reconstruction de locaux à destination de commerces et activités de services, il est fait obligation de recréer des locaux à sous-destination d'artisanat et commerce de détail et de restauration ou équipement collectif.

Les constructions neuves doivent comporter un rez-de-chaussée dédié à l'artisanat et commerce de détail et à la restauration ou équipement collectif (hors parties communes).



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

6.4. Patrimoine (bâti et végétal)

Fondements juridiques des dispositions prises pour le patrimoine bâti et paysager protégé par le PLUi

Le chapitre n°6 du règlement portant sur le « Patrimoine bâti et paysager » se fonde sur les articles suivants du Code de l'urbanisme :

- L.151-19 qui dispose que le règlement peut identifier et localiser les **éléments de paysage** et identifier, localiser et délimiter les **quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs** à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.
- L. 151-23 qui prévoit que le règlement peut identifier et localiser les **éléments de paysage** et délimiter les **sites et secteurs** à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Les orientations stratégiques du PADD ayant présidé à la mise en œuvre de ces outils

Le règlement du PLUi identifie, inventorie et régit le patrimoine bâti et paysager à protéger en cohérence avec trois orientations cadres du PADD :

- Orientation 24 - Protéger les patrimoines urbains architecturaux et paysagers. Cette orientation vise à :
 - Assurer la préservation de bâtiments et d'ensembles urbains remarquables et d'intérêt.
 - Assurer la préservation d'arbres remarquables ainsi que d'arbres constituant des éléments repères dans le paysage.
 - Faciliter l'adaptation et l'amélioration du bâti patrimonial notamment au regard des enjeux énergétiques, du réchauffement climatique, des nouveaux modes de vie, sans dénaturer ses qualités architecturales.
 - Valoriser le patrimoine identifié en assurant son intégration dans les tissus urbains.
- Orientation 20 - S'appuyer sur la singularité des villes pour fédérer les complémentarités. Cette orientation se décline notamment par des objectifs concernant :
 - Le patrimoine bâti des communes de GPSO qui sont toutes couvertes par des dispositifs de protection au titre du patrimoine. Chacune des communes abrite une diversité architecturale et urbaine datant de plusieurs siècles (réalisations d'architectes illustres, hôtels particuliers, maisons de ville, ensembles urbains remarquables), au sein de laquelle se détache un tissu pavillonnaire d'une rare qualité et des opérations d'ensemble livrées par des architectes de renom comme Fernand Pouillon à Meudon-la-Forêt et à Boulogne-Billancourt.
 - La proximité de Versailles qui s'exprime par l'influence qu'a eu cette ville royale dans le développement d'un important patrimoine architectural et hydraulique sur le territoire, notamment à Chaville, Sèvres et Ville-d'Avray.
- Orientation 22 - S'appuyer sur la singularité des villes et le grand patrimoine pour renforcer l'attractivité touristique. Cette orientation entend :
 - Valoriser le grand patrimoine dont les monuments historiques classés et inscrits, les sites classés et inscrits qui mêlent infrastructures bâties et paysages naturels mais également les éléments du patrimoine ancien, dont celui labélisé « Architecture Contemporaine Remarquable d'Ile-de-France ».
 - Poursuivre la mise en valeur du patrimoine en prenant en compte la végétation associée et les espaces d'approche et de perception.
 - Valoriser le tourisme patrimonial et culturel, notamment.

283

Principes et justification pour l'identification des édifices et espaces patrimoniaux à protéger

Un travail commun entre l'EPT, les Villes et les bureaux d'assistance à maîtrise d'ouvrage (ainsi que les services de l'Etat (Architectes des Bâtiments de France) a permis d'élaborer des diagnostics patrimoniaux pour chacune des 8 villes du territoire, entre 2021 et 2022. Ce diagnostic s'est appuyé sur des études de l'historique des communes et de leur formation, de morphologie urbaine, d'analyse des typologies de bâti et des éléments du paysage urbain et naturel ainsi que des visites de site approfondies permettant d'identifier les enjeux patrimoniaux, paysagers, urbains et architecturaux des villes. C'est sur la base de ces diagnostics (qui alimentent également le rapport de présentation du PLUi) que les inventaires ont été constitués, et les règles de protection

associées définies. Cet inventaire a de plus été mis à disposition du public pendant 2 mois, à l'été 2023, ce qui a permis de l'affiner.

Le document graphique réglementaire n° 4.3. « Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères » localise les 7 types de sites et éléments inventoriés.

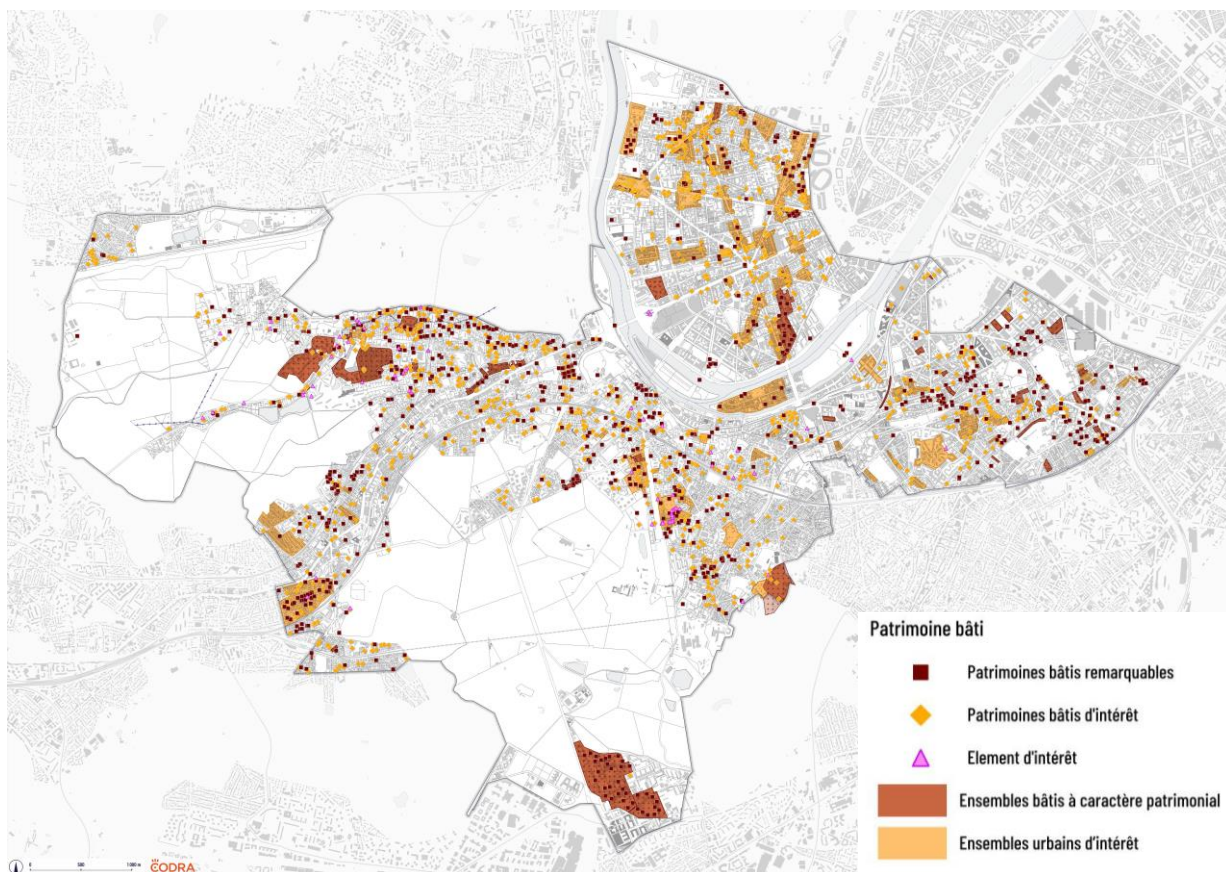
Patrimoine bâti : plus de 2 000 bâtiments, ensembles ou éléments sont inventoriés à l'échelle de GPSO ; ce qui représente environ 5% des bâtiments du territoire. Le travail préalable d'inventaire a permis l'émergence d'un processus de hiérarchisation qui permet de distinguer les éléments bâtis remarquables s'illustrant par leur qualité architecturale et urbaine, leur originalité, leurs spécificités et/ou leur bonne conservation et les éléments bâtis d'intérêt, également représentatifs d'une tendance architecturale ou d'une époque d'urbanisation du territoire, mais pouvant présenter des altérations plus importantes. Une autre distinction a été faite entre les protections d'un édifice ou d'une partie de construction unique et les protections portant sur des ensembles bâtis, où l'intérêt patrimonial provient de l'unité et de la cohérence d'ensemble d'un regroupement de constructions. Enfin, une dernière catégorie concerne les éléments architecturaux très spécifiques (clôtures, murs, portails, fontaines, etc.) :

- **1- Le 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. Environ 650 édifices de ce type sont repérés.
- **2- Le 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. Près de 1 100 édifices de ce type sont repérés.
- **3- Les 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.) forment une unité et une cohérence entre immeubles mitoyens ou très proches géographiquement. Environ 60 ensembles de ce type sont repérés, représentant 99 hectares environ.
- **4- Les ensembles urbains d'intérêt** : ensembles de constructions dont la cohérence paysagère et urbaine doit être préservée. Il ne s'agit pas forcément d'une cohérence architecturale. 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. Environ 90 ensembles de ce type sont repérés, représentant 185 hectares environ.
- **5- Les éléments d'intérêts** : éléments de patrimoine vernaculaire divers tels que portails, clôtures, murs, etc... Environ 50 éléments de ce type sont inventoriés.

Patrimoine arboré : environ 970 arbres isolés sont inventoriés à l'échelle de GPSO contre environ 600 arbres recensés par l'ensemble des PLU communaux, soit une augmentation supérieure à 47% du nombre de sujets isolés protégés.

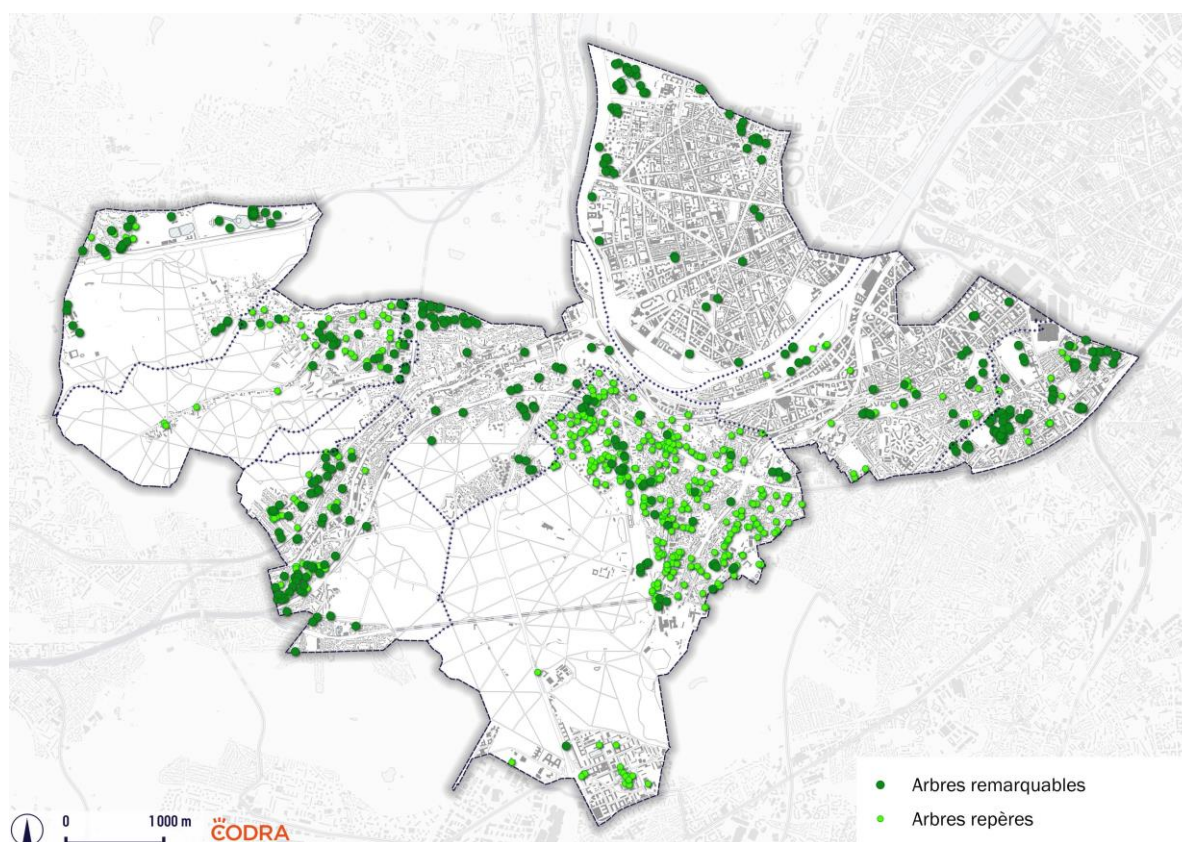
Un travail de hiérarchisation a été réalisé permettant de distinguer deux catégories d'arbres patrimoniaux :

- **6- les arbres remarquables** : sujets protégés en raison de leur impact paysager positif pour le cadre de vie en raison de leur visibilité et leur situation et au moins de l'un des critères suivants : dimension, âge, rareté, port, valeur historique. Environ 500 arbres remarquables sont identifiés.
- **7- Les arbres repères** : sujets protégés en raison de leur impact paysager positif pour le cadre de vie en raison de leur visibilité et leur situation. Environ 470 arbres repères sont identifiés.



Localisation et répartition indicative des édifices bâtis protégés

285



Localisation et répartition des arbres protégés

Ces 7 types de patrimoines bâtis et paysagers sont par ailleurs décrits dans le chapitre n°10 du règlement « Cahiers réglementaires détaillés » décliné au sein de cahiers communaux du patrimoine protégé.

Les patrimoines bâtis remarquables, les ensembles bâtis à caractère patrimonial et les arbres remarquables font l'objet de fiches descriptives détaillées illustrées comprenant également des prescriptions spécifiques ainsi que des recommandations.

Les autres catégories font l'objet de tableaux descriptifs et illustrés de photographies.

Rôle des fiches et tableaux

Des fiches prescriptives individuelles ont été élaborées pour chaque patrimoine bâti remarquable inventorié (catégorie 1) et chaque ensemble bâti à caractère patrimonial (catégorie 3). Ces fiches permettent de décrire précisément les particularités de chaque entité via plusieurs champs d'informations : localisation, typologie architecturale, état général du ou des bâtiments, protections existantes, architecte, période constructive, description architecturale, prescriptions et recommandations éventuelles.

	ISSY-LES-MOULINEAUX	
	ILM-R-05	
	<u>Critère d'identification</u>	Code de l'Urbanisme, article L. 151-19
	<u>Adresse</u>	36 -36bis, rue Ernest Renan 92040 Issy-Les-Moulineaux
	<u>Repère cadastral</u>	Y 60
	<u>Catégorie</u>	Immeuble de rapport/commerces
	<u>Protection existante</u>	Périmètre de protection des monuments historiques
	<u>Architecte</u>	Emile Delaire
	<u>Période constructive</u>	1909
PRÉSENTATION GÉNÉRALE		PRESCRIPTIONS
Cet immeuble s'élève sur un rez-de-chaussée commercial, quatre niveaux et un niveau mansardé. Il a été bâti en pierre de taille et présente de riches décors : bandeaux et consoles moulurées. Les ferronneries sont d'origine. Les portes d'entrée sont en bois travaillé. L'ensemble des baies se ferme par persiennes métalliques. Chaque travée se termine par une lucarne à toiture débordante. Il présente une couverture à la Mansart en ardoise et zinc.		Travaux sur l'existant - Maintien et conservation des décors, des matériaux en place, en cas de ravalement - Respect et maintien de l'ensemble des éléments de la construction encore conservés (garde-corps, balustres, portail d'entrée, lucarnes à toiture débordante, couverture à la Mansart) - Interdiction de percement de la toiture par des fenêtres de toit visible depuis l'espace public Dispositifs et ouvrages techniques - Interdiction de coffrets extérieurs de volets roulants - Maintien des persiennes métalliques
ÉLÉMENTS DE MODÉNATURES ET DE DÉCORATIONS		RECOMMANDATIONS
- Porte d'entrée en bois d'origine - Ferronnerie - Moulure pierre de taille - Lucarnes à toiture débordante - Bandeaux et corniche		- Privilégier les menuiseries en bois et veiller à un dessin en cohérence avec le caractère de l'immeuble en cas de remplacement des menuiseries - Accorder l'écriture architecturale du commerce avec le caractère de l'immeuble, en cas de transformations ou de travaux sur les devantures

Exemple de fiche détaillée – patrimoine remarquable

Les arbres remarquables font l'objet d'une fiche individuelle détaillée précisant leur adresse, leur essence, les critères retenus pour leur intérêt, leur silhouette et les caractéristiques de leur intérêt paysager ainsi que les prescriptions et les éventuelles recommandations en vue d'assurer leur conservation et leur pérennité (catégorie 6).

	MEUDON		
	MDN-AR-02		
	<u>Critère d'identification</u>		
	Code de l'Urbanisme, article L. 151-19		
	<u>Adresse</u>	6 rue du Parc Fleury	
	<u>Repère cadastral</u>	AM0255	
	<u>Essence</u>	Sequoiadendron giganteum Sequoia géant	
	<u>Critères</u>		Précisions
		Dimension	X 33m de haut
		Âge	X
Port		X	
Rareté			
Historique		X	
<u>Protection existante</u>	X Paysager		
Site inscrit Bois de Meudon et Viroflay et leurs abords			
PRÉSENTATION GÉNÉRALE		PRESCRIPTIONS	
<u>Insertion paysagère :</u> Ce sequoia est situé dans les espaces plantés de l'ensemble de logements collectifs de la rue du Parc Fleury, en compagnie d'un second sujet du même âge. Ces deux sujets encadrent l'un des bâtiments. Situé sur un des points hauts de la commune, mais entourés de logements collectifs, on ne les aperçoit que lorsque l'on arrive à proximité. <u>Silhouette :</u> Ce séquoia a un port conique, régulier, et une échelle monumentale bien caractéristique de l'essence. Il atteint une hauteur de 32 mètres.		- Les capacités de développement racinaire et du houppier (ramure) doivent être maintenues en cas d'implantation de nouvelle(s) construction(s) ou d'aménagement(s) impliquant la modification du sol : <u>périmètre de protection</u> : 6 mètres	
		RECOMMANDATIONS	
		- Il est recommandé de réaliser régulièrement un diagnostic phytosanitaire et sécuritaire sur l'état de santé de l'arbre afin de suivre sa croissance, d'assurer sa longévité, de prévenir des maladies et d'éviter tout incident. - Un port libre est à privilégier. Si un élagage ou ébranchage est nécessaire, cette opération devra être réalisée par une entreprise qualifiée et certifiée dans ce domaine (CS Arboriste Elagueur ou diplôme d'Etat équivalent). - La proximité de l'arbre avec le bâti constitue un point de vigilance important : taille adaptée, suivis phytosanitaire et racinaire important, etc.	

287

Exemple de fiche détaillée – arbre remarquable

Les tableaux descriptifs des patrimoines bâtis d'intérêt, ensembles urbains d'intérêt et des éléments d'intérêts identifient chaque bâti ou élément protégé via une photographie et une description des éléments de composition du bâtiment à protéger (colonne de droite).

CHA-I-81	11	Rue Léon Gambetta		Immeuble; mode constructif meulière; linteaux soulignés par un jeu de calepinage de briques; garde-corps; cabochons et brique émaillée marquant certains encadrements, l'entrée et le bandeau sous toiture; marquise
CHA-I-82	15	Rue Léon Gambetta		Immeuble; mode constructif brique; soubassement et étage d'attique traités enduit; Bow window et linteau en béton (enduit blanc); balcons filant en béton; garde-corps à motifs géométriques
CHA-I-83	11	Rue Léon Honoré		Maison d'architecte contemporaine; béton et verre - 2008
CHA-I-84	4	Rue Michelet		Pavillon; moellons de meulière; pignon sur rue; éléments de serrurerie (garde-corps et marquise); clôture, mur bahut et portail sur rue

Exemple de liste – patrimoine d'intérêt

Les arbres repères font l'objet d'une liste précisant leur adresse et leur essence, assortie d'une photographie (catégorie 7).

VAN-AI-09	135/139	Avenue du Général de Gaulle		Peupliers
VAN-AI-10 à VAN-AI-15	1 à 3	Villa de la Gare		Tilleuls

Exemple de listing d'arbres repères

Justification des prescriptions pour assurer leur préservation et leur valorisation

Règlementation commune au patrimoine bâti et urbain

Le travail commun réalisé entre l'EPT, les Villes, les bureaux d'assistance à maîtrise d'ouvrage et les services de l'Etat (Architecte des Bâtiments de France) a permis d'élaborer une réglementation du patrimoine bâti décliné selon la hiérarchisation des constructions définie ci-dessus. La structure du règlement écrit distingue les règles communes à tout le patrimoine bâti des règles propres à chaque catégorie. Son contenu prévoit une exigence de préservation et une mise en valeur des caractéristiques architecturales et urbaines des éléments faisant l'objet d'une protection, tout en offrant une certaine souplesse pour permettre au patrimoine de s'adapter et d'évoluer. Les adaptations et évolutions apparaissent indissociables de la pérennité des édifices.

Règles concernant les démolitions et suppressions

Priorité du volet patrimonial, les règles relatives aux démolitions et suppressions rendent la possibilité de démolition ou suppression totale impossible, sauf dans des cas exceptionnels liés à des motifs de sécurité publique. Les démolitions partielles sont aussi très encadrées, l'objectif étant de les autoriser lorsqu'elles sont compatibles avec la protection édictée, lorsqu'elles participent à la mise en valeur (démolition d'extensions ou suppression d'éléments dénaturant le patrimoine, ...) et/ou qu'elles ne portent pas atteinte aux caractéristiques ayant conduit à son identification. L'interdiction de démolition totale et l'encadrement des démolitions partielles sont des dispositions contraignantes, mais nécessaires au maintien du caractère patrimonial. Les édifices, ensembles et éléments protégés sont en effet représentatifs d'une époque, d'un courant architectural, de matériaux dont certains ne sont plus commercialisés ou presque (pierre Meulière par exemple), de savoir-faire dont certains ne pourraient plus être reproduits, etc. En conséquence, l'interdiction de démolir totalement et un encadrement soutenu des démolitions partielles sont les seules solutions acceptables pour limiter la disparition de ces patrimoines.

Ainsi, pour le patrimoine bâti remarquable et d'intérêt, les démolitions partielles ne doivent pas remettre en cause les caractéristiques patrimoniales des constructions, ni leur volumétrie générale ou tout autre élément ayant justifié la protection.

Pour les ensembles urbains d'intérêt, la démolition d'une construction peut être autorisée, sous réserve de mention différente dans la liste descriptive, si elle ne remet pas en cause l'organisation et la configuration de l'ensemble et toute reconstruction doit prendre en compte les logiques d'implantation, de hauteur et de gabarit des constructions composant l'ensemble. C'est donc la logique de cohérence d'ensemble qui prévaut.

Enfin, dans le cas des ensembles bâtis à caractère patrimonial, les fiches individuelles précisent éventuellement les conditions de démolition partielle de manière spécifique. La dépose d'éléments architecturaux ou la démolition de parties de bâtiments ajoutées ultérieurement à une construction existante mais ayant dénaturé l'œuvre architecturale d'origine, sont ainsi autorisées par ces dispositions.

La suppression d'éléments patrimoniaux identifiés dans les listes et les fiches individuelles détaillées (modénatures, ferronneries, persiennes, ...) est interdite. Il est en effet considéré que ces éléments sont indispensables à la préservation du caractère des constructions dont résulte l'intérêt patrimonial.

Règles concernant les extensions horizontales, verticales et redressements de combles

Afin de rendre possible l'évolution du patrimoine sans compromettre ses qualités, les extensions horizontales et verticales et autres travaux de redressement de combles, peuvent être admis et sont, le cas échéant, encadrés de manière précise. S'agissant du patrimoine bâti remarquable et d'intérêt, ces travaux doivent s'harmoniser avec les caractéristiques de chaque édifice protégé et respecter un principe de hiérarchie et de proportion de manière à ne pas altérer la lecture d'ensemble de la construction. Ainsi les règles qualitatives retenues visent à permettre des projets tout en garantissant une harmonie protectrice pour le patrimoine identifié protégé. Sont de fait interdits les projets qui par leur dimension volumétrique ou de hauteur ou d'implantation dénatureraient soit les caractéristiques du patrimoine protégé, soit directement le contexte rapproché au sein duquel il s'inscrit et qui fonde sa visibilité ou son équilibre avec une végétation attenante par exemple. En conséquence, les travaux d'extension verticale sont interdits, dès lors qu'ils conduisent à la démolition de tout ou partie d'une toiture identifiée comme un élément d'intérêt ou un élément à protéger. Les jonctions entre extension(s) et bâti existant constituent des points sensibles en matière d'accroche architecturale entre « ancien » et « nouveau ». C'est pourquoi le règlement exige une attention particulière sur ce point précis. L'ensemble impose aux concepteurs un véritable parti pris invitant au respect du patrimoine, permettant des expressions architecturales contemporaines, même innovantes, mais particulièrement soignées, raffinées et minutieuses présentant une bonne pérennité dans leur mise en œuvre.

289

S'agissant des ensembles bâtis à caractère patrimonial et des ensembles urbains d'intérêt, les fiches en précisent les possibilités d'évolution. Les travaux devront viser à maintenir ou recréer le caractère et la cohérence de l'ensemble en se conformant aux implantations, aux volumétries et aux hauteurs dominantes des bâtiments constitutifs de l'ensemble. L'objectif recherché est le maintien des caractéristiques essentielles de l'ensemble protégé et permet donc une certaine souplesse dans la conception dès lors que la règle qualitative est respectée.

Règles concernant les travaux sur l'existant

Le règlement du PLUi prévoit des règles qualitatives pour tous les travaux réalisés sur le patrimoine protégé et précise les objectifs qui seront recherchés. Cela implique ainsi une argumentation de la restauration du bâti à développer dans la notice architecturale de présentation des projets faisant l'objet d'autorisation d'urbanisme. Les fiches individuelles peuvent interdire ou soumettre à certaines conditions la réalisation de travaux sur un bâtiment remarquable ou un bâtiment présent au sein d'un ensemble bâti à caractère patrimonial.

Ces travaux devront ainsi :

- S'harmoniser avec les caractéristiques architecturales de la construction protégée, notamment, la volumétrie, la composition architecturale, le rythme et l'ordonnancement des façades, les matériaux, les détails de décorations et de modénatures. Ainsi les éléments fondateurs de l'intérêt esthétique de la construction sont à préserver.
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine de la construction. Des travaux de restauration importants pourront ainsi être menés tant que l'aspect pour lequel l'édifice est considéré comme patrimonial est restitué in fine.
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale et à les intégrer au contexte architectural, urbain et paysager. Les installations techniques rendues nécessaires pour la viabilité du patrimoine ou son habitabilité par exemple sont ainsi permises dès qu'il est fait preuve d'une intégration suffisante ne dénaturant pas le patrimoine.
- Composer avec la pente et la forme des couvertures existantes. Le matériau originel de couverture doit être conservé ou restauré. Les toitures des édifices en constituent une 5^{ème} façade qu'il est important de préserver lorsqu'elle présente des qualités indissociables des autres façades verticales. La préservation de la charpente dans son ensemble est recherchée. Ces toitures s'appuient sur une charpente leur donnant une pente et une forme concourant à l'architecture globale de la construction et potentiellement à sa qualité.
- Limiter le nombre de châssis de toiture à un seul niveau d'éclairage en veillant à les intégrer dans l'ordonnancement des façades. Cette disposition de précaution vise à interdire les doubles ou triples rangées de châssis de toiture qui ne correspondent pas aux évolutions considérées comme acceptables pour le maintien de l'aspect des constructions patrimoniales. Ce type d'architecture de toiture est globalement absent des références patrimoniales du secteur géographique de référence (Ile-de-France).

Le règlement introduit la possibilité d'ajouts de lucarnes pour les toitures composées de lucarnes existantes, sous réserve d'une insertion cohérente avec la composition de la façade et de la pente et de la forme de la toiture existante et sauf mention contraire dans les fiches individuelles détaillées prescriptives. Cette souplesse est apparue nécessaire pour permettre la création de nouvelles ouvertures favorisant l'aménagement de combles, l'aération, etc.

La restitution d'un aspect antérieur connu, documenté et conforme à l'architecture d'origine est autorisée. Cette disposition permet une ouverture sensible pour des projets engagés pour une restauration stricte conforme à des documents historiques. Elle peut présenter une alternative intéressante et justifiée dans certaines situations.

Enfin, pour certains ensembles bâtis, tout comme certains immeubles et constructions individuelles, le contexte paysager, notamment les jardins, sont souvent indissociables de la qualité architecturale et urbaine s'inscrivant dans une composition d'ensemble et sont donc à préserver dans certains cas. Les espaces libres soulignent les volumes construits et les mettent en valeur. Ainsi certaines dispositions du règlement prévoient que la réalisation de travaux sur le terrain d'édifices protégés, ou la construction d'annexes, soient conçus de manière à ne pas compromettre les caractéristiques paysagères du terrain tels que sa couverture arborée ou ses points de vue paysagers. Les fiches prescriptives précisent, le cas échéant, les attendus en matière de maintien des espaces libres et des végétaux.

Règles concernant les dispositifs et ouvrages techniques

Le règlement interdit les coffres extérieurs de volets roulants sur l'ensemble des toitures et des façades du bâti patrimonial protégé. Considérant que les ouvertures constituent par leur apparence et leurs dimensions des

éléments significatifs dans le rythme et l'aspect des façades et des toitures, la perturbation de ces équilibres subtils est proscrite. C'est pourquoi l'apposition de volet roulants avec coffrets extérieurs et donc clairement visibles en façade, pouvant dans certains cas occulter jusqu'à 15% ou 20% de l'ouverture, est interdite.

Le règlement autorise l'installation de dispositifs ou d'ouvrages techniques sur le patrimoine protégé, sauf mention contraire dans les fiches individuelles détaillées. Toutefois cette règle est assortie des précautions nécessaires pour éviter la dénaturation de l'aspect des façades ou des toitures par des installations souvent disgracieuses. Les exigences qualitatives suivantes, à contextualiser au cas par cas, sont ainsi posées :

- S'intégrer à la composition architecturale et à l'environnement paysager,
- S'assurer que la mise en valeur de la construction protégée n'est pas remise en cause et que les caractéristiques architecturales qui fondent son intérêt patrimonial sont préservées ou restaurées.

Le règlement autorise l'installation de dispositifs solaires (capteurs solaires thermiques par panneaux, capteurs solaires photovoltaïques, tuiles ou ardoises solaires...) sur le patrimoine protégé, sauf mention contraire dans les fiches individuelles détaillées. Il s'agit de permettre la transition énergétique et écologique du patrimoine. Pour des réalisations dans de bonnes conditions de préservation du patrimoine, le règlement encadre les dispositifs solaires en imposant une installation en partie basse de la toiture, sans en dépasser la ligne médiane pour une meilleure intégration à la composition architecturale et la préservation des visibilités. En effet, la pose de panneaux solaires en partie basse des toitures permet de limiter l'impact visuel en limitant la superficie et en valorisant la présence, la prédominance et donc la visibilité des matériaux de toiture plutôt que des panneaux solaires, dans un contexte paysager lointain (vues inter-coteaux) et rapproché (voisinage immédiat, etc.).

Enfin, les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sont possibles dès lors qu'ils sont adaptés aux caractéristiques architecturales et/ou structurelles de la construction. Il s'agit notamment de concilier des objectifs environnementaux et patrimoniaux.

Règles concernant les annexes et autres constructions

Le règlement admet la construction d'annexes ou l'ajout d'éléments non contigus à un patrimoine protégé, sauf mention contraire dans les fiches individuelles détaillées. Il prend des mesures de précaution pour la réalisation de ces annexes visant à éviter toute dénaturation des caractéristiques du patrimoine protégé ayant conduit à son identification et à préserver l'harmonie de la composition du terrain lorsque celle-ci participe à la valorisation du bâti patrimonial ; ce qui est généralement le cas. Il s'agit là de souligner que les espaces libres, les espaces végétalisés mais également les constructions annexes ou autres constructions sur un même terrain participent à l'appréciation du bâti protégé puisqu'elles en constituent le cadre rapproché. Ainsi ces constructions doivent être envisagées dans une réflexion contribuant à minima à ne pas nuire au patrimoine protégé et idéalement à le valoriser.

291

Réglementation commune au patrimoine arboré

L'interdiction d'abattage

Le règlement interdit l'abattage des arbres remarquables et des arbres repères. Ces arbres sont protégés pour des questions paysagères et écologiques dans certains cas. Leur abattage reviendrait à supprimer totalement ces intérêts. Toutefois, l'abattage est autorisé dans certaines situations particulières pour des impératifs de sécurité publique ou pour des raisons phytosanitaires ou encore en cas de nécessité liée à une autre réglementation. En effet, il s'avère nécessaire et indispensable de prendre en compte ces différentes possibilités afin de ne pas créer de situation inextricable. Les motifs de sécurité publique s'entendent pour des arbres fragilisés risquant, en cas de chute, de provoquer des dommages aux personnes et aux biens. Les raisons phytosanitaires permettent de prendre en compte les risques liés aux maladies et à leur contagiosité impliquant parfois des abattages préventifs. Enfin, la clause liée à une autre réglementation peut par exemple concerner la gêne occasionnée par un arbre à une propriété voisine et répondre ainsi aux injonctions du code civil ou à la mise en œuvre d'un jugement.

La clause de motifs d'intérêt général est ajoutée pour les seuls arbres repères. Elle consiste à permettre l'abattage d'un arbre repère si le maintien de celui-ci s'oppose à la réalisation d'un projet présentant un caractère d'intérêt général. Il pourra s'agir ainsi de projets portés par les collectivités ou par leurs délégataires ou tout porteur de projet bénéficiant d'une reconnaissance d'utilité publique. Cette souplesse s'avère nécessaire compte tenu du nombre important d'arbres repères identifiés sur le territoire.

La compensation en cas d'abattage

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

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

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

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

Le périmètre de protection

- Le règlement du PLUi fixe un périmètre de protection des arbres remarquables et repères vis-à-vis des constructions à édifier et des extensions de constructions existantes. Pour les arbres remarquables, un rayon variable selon les arbres est défini dans la fiche prescriptive. S'agissant des arbres repères, un rayon de 6 mètres est défini. Pour ces arbres remarquables, le règlement précise que 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. Pour les arbres repères et remarquables, l'absence d'imperméabilisation est requise dans le rayon de protection pour préserver les apports en eau à proximité de l'arbre.
- Ces contraintes élevées sont proportionnées à l'enjeu car elles sont considérées comme indispensables à la préservation des arbres via la protection de leur système racinaire et au maintien des substrats nécessaires à leur pérennité et à une bonne alimentation en eau des sols.

Règle alternative aux règles morphologiques pour le patrimoine

Le chapitre n° 3 du règlement du PLUi prévoit des règles morphologiques contextualisées en fonction des zones, secteurs et sous-secteurs déterminés par les tissus urbains en place ou devant évoluer. Conscients que certaines de ces règles combinées à la protection des arbres, sont susceptibles de contrarier l'émergence de projets, les auteurs du PLUi ont souhaité prévoir une règle alternative. Ainsi, 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 bâti ou arboré protégé. Autrement dit, les concepteurs de projet pourront prétendre à des implantations différentes si celles-ci permettent de prendre en compte la préservation d'un arbre ou d'un édifice protégé.

Aqueducs du réseau hydraulique du domaine de Saint-Cloud

La carte 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 en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Le règlement interdit en conséquence la démolition de tout ou partie des aqueducs et rappelle les éléments de servitudes attachés aux aqueducs qui figurent en annexes informatives du dossier de PLUi.

La prise en compte de ces ouvrages qui traversent notamment la commune de Ville-d'Avray s'avérerait nécessaire pour éviter les atteintes à leur intégrité et garantir ainsi le fonctionnement des ouvrages hydrauliques historiques du Domaine National de Saint-Cloud.

6.5.Espaces écologiques et/ou paysagers protégés

Fondements juridiques des Espaces écologiques et/ou paysager protégés du règlement

La section 3 intitulée « Espaces écologiques et/ou paysagers protégés » au sein du chapitre n°4 du règlement portant sur la « la Nature et la biodiversité » se fonde sur le Code de l'urbanisme et plus particulièrement les articles suivants :

- L'article L.151-23 qui prévoit que le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.
- L'article L.151-19 qui prévoit que le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Les orientations stratégiques du PADD ayant présidé à la mise en œuvre de cet outil

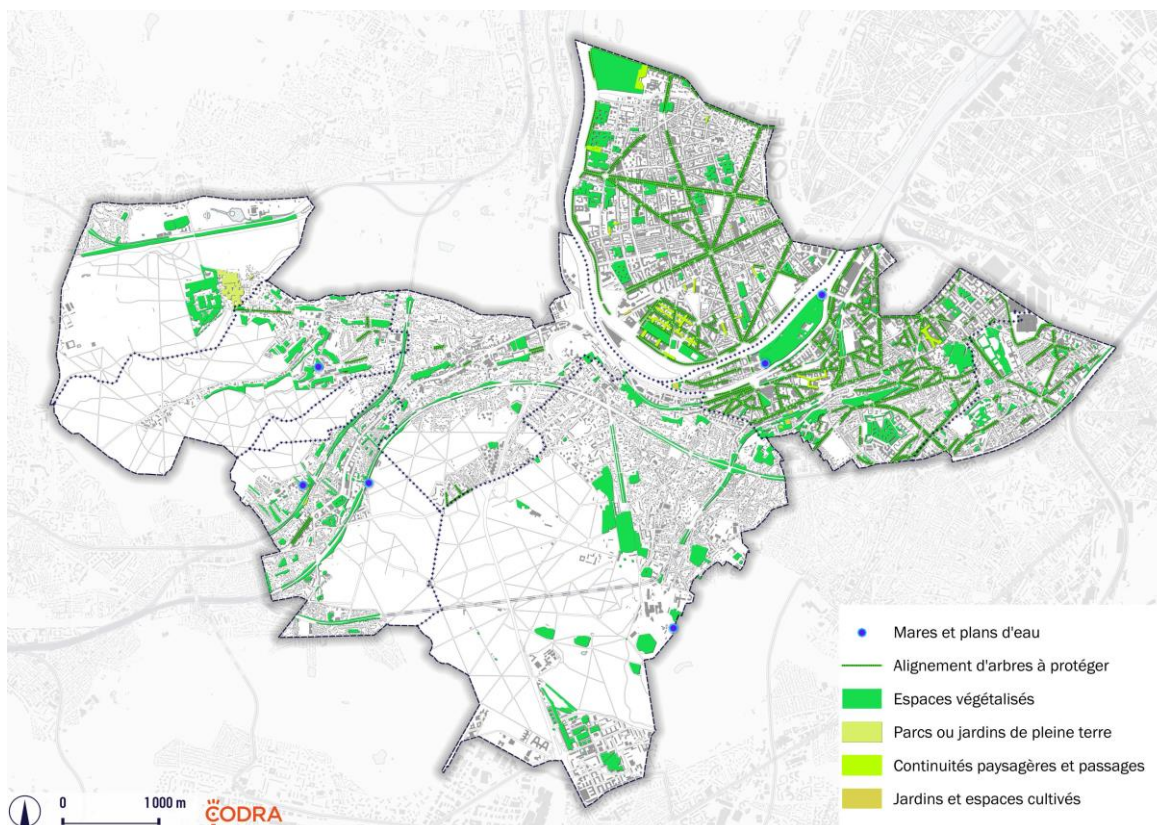
Le règlement du PLUi identifie, inventorie et régit les espaces écologiques et/ou paysagers à protéger en cohérence avec trois orientations cadres du PADD :

- Orientation n°2 - Préserver et structurer les trames écologiques. Cette orientation entend agir durablement en faveur de la biodiversité en préservant les continuités écologiques ainsi que préserver et valoriser les milieux humides existants sur le territoire et assurer des liaisons écologiques.
- Orientation n°6 - Conforter la place de la nature en ville. Cette orientation vise notamment à préserver autant que possible la végétation et les arbres existants pour leur fonction d'îlot de fraîcheur.
- Orientation n°9 - Veiller à la réduction des nuisances urbaines en faveur de la santé humaine qui entend œuvrer pour un urbanisme favorable à la santé au travers des orientations visant notamment à conforter la place de la nature en ville.
- Orientation 20 - S'appuyer sur la singularité des villes pour fédérer les complémentarités qui vise notamment à préserver le patrimoine naturel et paysager des villes.

Principes et justifications pour l'identification et les prescriptions des espaces écologiques et/ou paysagers protégés.

Le plan réglementaire n°4.3. « Plan des périmètres et des protections » localise les 6 catégories de sites inventoriés et protégés au titre du PLUi :

1. Espaces végétalisés.
2. Mares et plans d'eau (étangs, bassins, etc.).
3. Jardins et espaces cultivés.
4. Parcs et jardins de pleine-terre du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine de Marnes-la-Coquette.
5. Continuités paysagères et passages.
6. Alignements d'arbres.



Carte indicative de localisation des espaces écologiques et/paysagers protégés

295

Comme le prévoit le Code de l'urbanisme, rappelons que tous travaux, aménagements, constructions, coupes et abattages d'arbres au sein de ces espaces nécessitent l'obtention d'une autorisation d'urbanisme.

Par ailleurs, à titre de précaution, le règlement précise aussi que les travaux réalisés à proximité des espaces protégés ne doivent pas conduire à une dégradation de la qualité paysagère et environnementale de ces espaces. Cette disposition vise à éviter que les espaces protégés puissent être dégradés à l'occasion de travaux ne les concernant pas directement. A titre d'exemple, il peut arriver que des installations liées aux chantiers soient mises en place sur des espaces attenants aux sites de construction ou d'aménagements en chantier (dépôt de matériels et matériaux, lieux de repos pour les travailleurs, etc). Les espaces protégés ne pourront donc pas recevoir ce type d'installations provisoires.

Les espaces végétalisés



Espaces végétalisés

Les espaces végétalisés protégés sont essentiellement localisés en zone urbaine du PLUi ainsi que dans le secteur de la zone naturelle des grands parcs (Np). 295 espaces de ce type sont identifiés à l'échelle du territoire couvrant une superficie d'environ 214 hectares. En complément du plan 4.3. qui les localise, un cahier de ces espaces est établi (document 4.2.a.) : il précise leur superficie ainsi que les parcelles et les adresses concernées. L'échelle permet une cotation précise, le cas échéant.

Notons que les huit PLU communaux identifiaient déjà de nombreux espaces verts protégés mais dont les dispositions réglementaires variaient. Ces périmètres ont dans l'ensemble été retranscrits dans le PLUi. Certains ont pu être questionnés au regard de l'évolution contextuelle.

Préservation du paysage et continuités écologiques

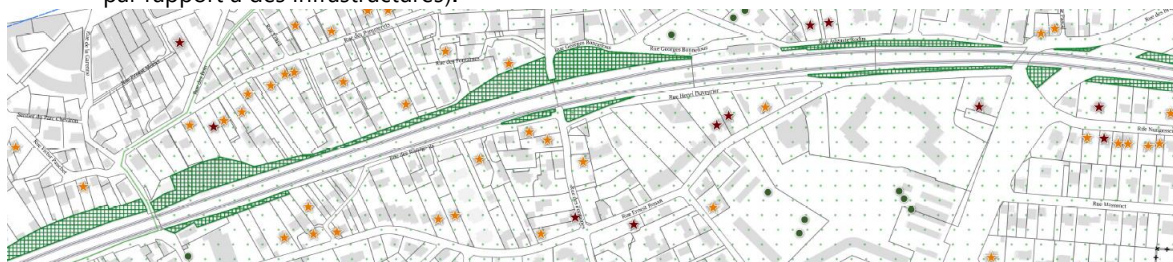
Comme le rappelle le diagnostic, GPSO est un territoire densément bâti et densément peuplé. A ce titre, l'inscription au PLUi de sites végétalisés à préserver relève, d'une part, d'une volonté de maintien d'un cadre paysager de qualité permettant une articulation bénéfique et nécessaire entre la présence végétale et la densité bâtie ; d'autre part, d'assurer la préservation, le maintien, voire la remise en état des continuités écologiques. Partant de ces principes fondamentaux et transversaux inscrits dans les orientations du PADD, une typologie de sites végétalisés à préserver a été retenue :

- **Les cœurs d'îlot** : concerne certains cœurs d'îlot dont le maintien de la végétation constitue un enjeu important pour le territoire et certains de ses quartiers, afin répondre au besoin de fraîcheur, aux enjeux de biodiversité et au désir de nature des citoyens.



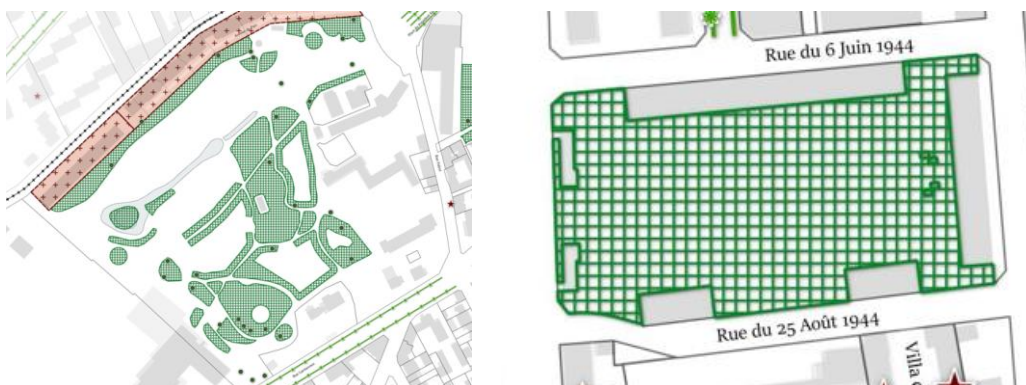
Exemples de principe de cœur d'îlot protégé à Chaville (gauche) et à Issy-les-Moulineaux (droite)

- **Les continuités végétales linéaires** (voies ferrées, vallées qui participent à une mise à distance des habitations par rapport à des infrastructures).



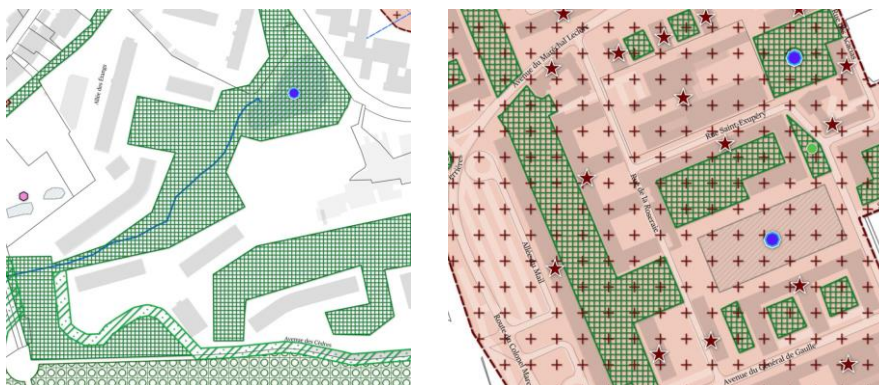
Exemples de principe de protections en linéaire le long des voies ferrées à Sèvres

- **Les espaces verts publics** : au sein de secteurs naturels de parc (Np) et de secteurs de parcs et squares urbains U6-B.



Exemples de principe de protections des surfaces végétalisées du parc Frédéric Pic à Vanves (gauche) et du square des Frères Farman à Boulogne-Billancourt (droite)

- **Les espaces verts privés** : nombre de copropriétés et certains propriétaires individuels disposent d'espaces verts généreux plus ou moins anciens qui accompagnent la densité bâtie. Pour certains sites la préservation au titre du paysage et des continuités écologiques s'articule avec les protections du patrimoine bâti établies au titre des articles L.151-19 du Code de l'urbanisme.



Préservation des espaces verts de la copropriété de La Ronce à Ville-d'Avray (gauche) et de ceux des copropriétés édifiées par l'architecte F. Pouillon à Meudon-la-Forêt en cohérence avec la préservation patrimoniale des ensembles bâtis à caractère remarquable.

Ces différentes typologies de sites végétalisés constituent des corridors discontinus dits notamment « en pas japonais » offrant une réponse aux enjeux de continuités écologiques propres à l'espace urbain dense.

Des continuités écologiques via des corridors discontinus

- Le principe de **corridor discontinu**

Cette expression désigne un corridor écologique constitué de plusieurs secteurs, de surfaces assez réduites, distants les uns des autres mais s'intercalant entre deux réservoirs de biodiversité. La pertinence d'une formation discontinue pour la mise en œuvre d'une politique de préservation et renforcement de Trame Verte et Bleue est pleinement reconnue par la loi, comme l'indique l'article L371-1 du Code de l'Environnement : « II. — La trame verte comprend : [...] 2° Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des **formations végétales** linéaires ou **ponctuelles**, permettant de relier les espaces mentionnés au 1° ».

Ce cas de figure est également cité dans tous les documents de référence. Par exemple, le guide méthodologique de la DREAL Midi-Pyrénées « La Trame verte et bleue dans les Plans locaux d'urbanisme » (juin 2012) précise :

« Les corridors écologiques peuvent prendre des aspects très différents, **qui n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus**. Au sens le plus strict, un corridor écologique est un lieu précis de passage et de support pour la faune, qui n'existe que parce que l'espace est physiquement contraint ou entouré de milieux répulsifs. **Ces corridors peuvent être discontinus : espaces-relais, pas japonais ou îlots-refuges**. ». Ces corridors concernent également la flore avec des logiques de dispersion différentes.

Ces trois dernières expressions sont plus ou moins synonymes et peuvent être employées alternativement pour désigner les espaces composant un corridor discontinu, selon les rôles qu'on leur attribue vis-à-vis d'une espèce donnée :

- Le pas japonais désigne avant tout une fonction à l'égard du **déplacement** à plus grande échelle : l'espèce considérée préfère passer par ces lieux, qu'elle trouve plus accueillant ou sécurisant que le paysage alentours (sol naturel, végétation dense, strates ou types de flore plus appréciés...).
- L'espace-relais présente des qualités supplémentaires, qui le rendent adéquat comme **site de repos temporaire**. Ce terme traduit l'idée que certains déplacements à grande distance ne peuvent pas se faire d'une seule traite : l'espèce considérée doit donc trouver des points de halte appropriés sur son chemin.
- Enfin, l'îlot-refuge ajoute une notion de séjour plus prolongé, mais *a priori* non définitif. De tels espaces peuvent offrir un **habitat et des ressources** permettant à l'espèce considérée de couvrir ses besoins pendant une période plus ou moins longue, par exemple après que son habitat d'origine a été dérangé, modifié ou détruit. Ce type d'espace se rapproche ainsi dans sa composition, sinon dans son fonctionnement écologique, de ceux qualifiés de réservoirs de biodiversité.

Ces différences sont peu marquées et fluctuent d'un cas à l'autre, notamment en fonction des espèces étudiées. Pour les plantes, par exemple, la distinction dépendra de l'aptitude d'un lieu à accueillir une population conséquente et pérenne, ou juste quelques générations d'individus éparses qui, par la dispersion de leurs graines, permettront à l'espèce dans son ensemble de rejoindre de nouveaux espaces.

- Le rôle écologique **des corridors discontinus**

Ce que montrent les nuances de signification entre ces termes, c'est qu'au-delà des trajectoires théoriques cartographiées dans le cadre de la politique de Trame Verte et Bleue, **le principe d'un corridor discontinu repose sur une réalité écologique affirmée**. Elle concerne des espèces qui ne sont pas bloquées par le milieu environnant, mais peuvent le traverser avec une relative facilité pour passer d'un lieu à l'autre.

En milieu urbain, les obstacles sont nombreux : les bâtiments, murs et clôtures peuvent constituer des barrières infranchissables ; les routes sont un danger mortel (collision, écrasement) ; les nuisances sonores, lumineuses, la présence humaine, la chaleur dégagée par le bitume... sont autant de facteurs qui peuvent dissuader la faune de s'y aventurer. Enfin, l'absence de couvert végétal et de sol naturel sur certains espaces constitue des situations strictement évitées par certaines espèces (risque d'être visible par les prédateurs, par exemple).

Ainsi, des espèces peuvent profiter d'éventuels corridors en pas japonais. Il s'agit en premier lieu des **espèces volantes** : oiseaux, chauve-souris, insectes. Quelques **espèces terrestres** sont également plus ou moins **tolérantes vis-à-vis du tissu urbain** : des petits mammifères (rongeurs, hérissons, martres, écureuils, renards...), des lézards, des gastéropodes (escargots et limaces), etc. Les **plantes dont les graines ou les fruits se disséminent par le vent** peuvent aussi finir leur course de l'autre côté d'un obstacle urbain. Enfin, il faut garder à l'esprit toutes les **espèces qui savent bénéficier du déplacement de celles précédemment citées** : de nombreux animaux, plantes, champignons et micro-organismes sont ainsi transportés et propagés, entre autres grâce à leur petite taille.

Les qualités nécessaires aux espaces végétalisés urbains (type de végétation, superficie, distance maximale entre deux patches...) pour qu'ils puissent jouer un rôle de corridor dépendent de chaque espèce. Ils sont toutefois très complexes à déterminer scientifiquement, du fait de la **grande hétérogénéité des contextes** et de la **difficulté à suivre le déplacement** des animaux et, *a fortiori*, des végétaux. Néanmoins, plusieurs travaux sur ce sujet tendent à démontrer l'importance écologique des corridors en milieu urbain, même discontinus :

- Maxime Zucca (Natureparif) et Romain Julliard (MNHN, laboratoire CESCO) ont mis en évidence la préférence de deux espèces d'oiseaux, Mésange et Fauvette, pour les espaces urbains végétalisés. Leurs itinéraires, suivis en proche banlieue parisienne, étaient fortement corrélés à la densité végétale et aux types de milieux (avec des préférences propres à chaque espèce), notamment ceux arborés.
- Alan Vergnes (MNHN, laboratoire CESCO) a démontré en Ile-de-France que les musaraignes et les staphylins (coléoptères volants) bénéficient de la continuité ou de la proximité entre milieux favorables (parcs et jardins) pour circuler sur le territoire.
- Caterina Penone (MNHN, laboratoire CERSP) a étudié la capacité de plantes à franchir les obstacles urbains (routes et gares) le long de talus de voies ferrées, selon leur espèce et les distances à parcourir.
- Une étude financée par le département de Seine-Saint-Denis a permis de caractériser les échanges entre les populations d'herbacées présentes dans les espaces verts du territoire. Une dépendance à la densité de ces espaces verts ponctuels était clairement mise en évidence, tandis que les larges secteurs qui en étaient dépourvus ou presque constituaient de véritables barrières.
- Plusieurs études menées sur des papillons ont également renseigné la capacité des différentes espèces à traverser ou non des infrastructures routières ou ferrées.
- Enfin, plus spécifiquement au territoire de GPSO une étude réalisée en 2023 sous l'égide de l'association Environnement 92, de l'Université Paris 1 Panthéon Sorbonne et de l'Université Paris Cité, intitulée « Réseaux écologiques dans les Hauts-de-Seine » réalisée par Ladji Touré, Eric Ferréol et Irène Nenner a permis de caractériser les réseaux écologiques et sites à enjeux pour 6 espèces animales (renard roux, écureuil roux, hérisson d'Europe, mésange charbonnière, pipistrelle myrtil).

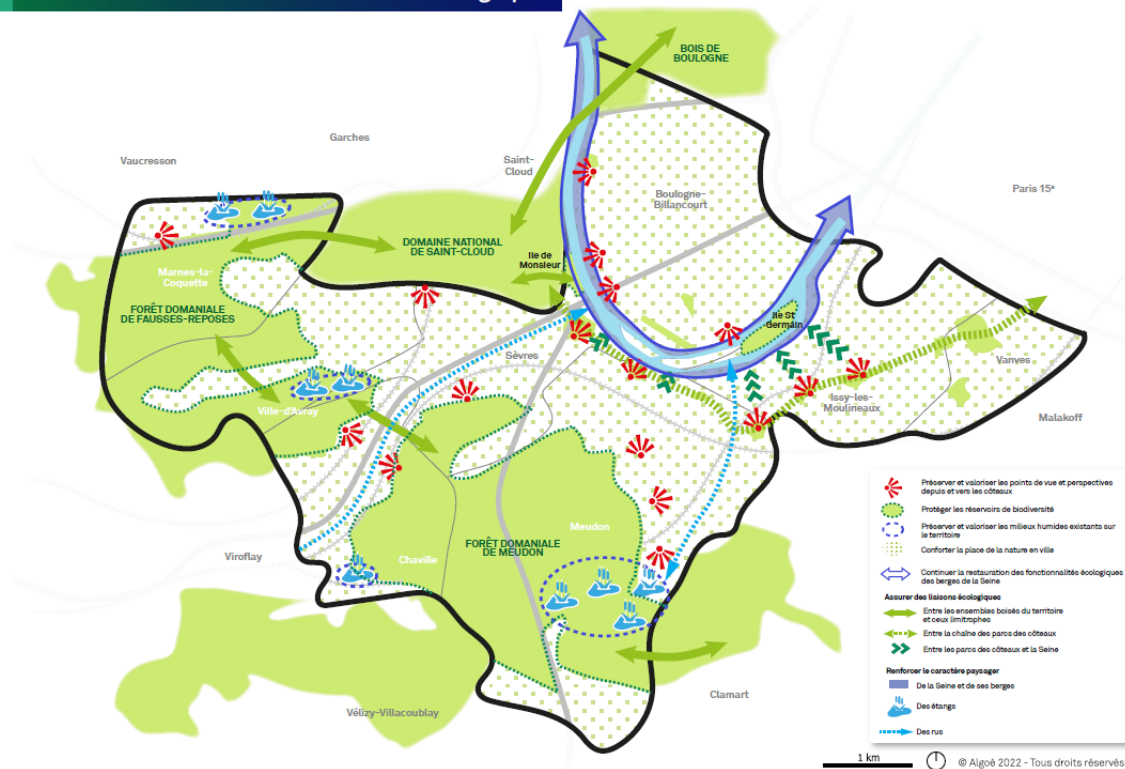
À l'inverse, les grands mammifères, les batraciens, les reptiles, les insectes rampants ou encore les lombrics sont beaucoup plus impactés par la présence d'un espace urbain dense entre deux réservoirs de biodiversité. Pour ces espèces, la continuité ou quasi-continuité d'un corridor écologique est généralement essentielle.

Les conclusions de ces travaux sont prises en compte par le PLUi.

- Le cas de la **trame verte de GPSO**

Comme affirmé dans le PADD en résonnance directe avec l'état initial de l'environnement, la trame verte de GPSO est reprise dans ses grandes lignes dans la carte du PADD intitulée « Un territoire acteur de la transition écologique ». Rappelons également que les espaces d'identifiés pour la Trame Verte sont également des éléments importants contribuant aux autres Trames Bleue (l'eau et les milieux associés), Brune (les sols) et Noire (l'obscurité en opposition à la pollution lumineuse).

Un territoire acteur de la transition écologique



299

Plusieurs directives pour la trame verte à protéger découlent des principes posés par le PADD et sont illustrées par cette représentation cartographique :

- Des liaisons écologiques à assurer au sein de l'espace urbain, entre la forêt domaniale de Meudon et celle de Fausses-Reposes (carte suivante). Les sites suivants à Chaville et Sèvres en sont une traduction concrète : CHAV_E_1 à CHAV_E_67 et SEV_V_1, 2, 3, 4, 6 et 11. Leur superficie cumulée s'élève à plus de 18 hectares. Les jardins cultivés (cf. ci-après) viennent également conforter le dispositif.

4- Zonage réglementaire

4.3. Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères

CHAVILLE

Orléans de l'Orléans du 12 décembre 2020

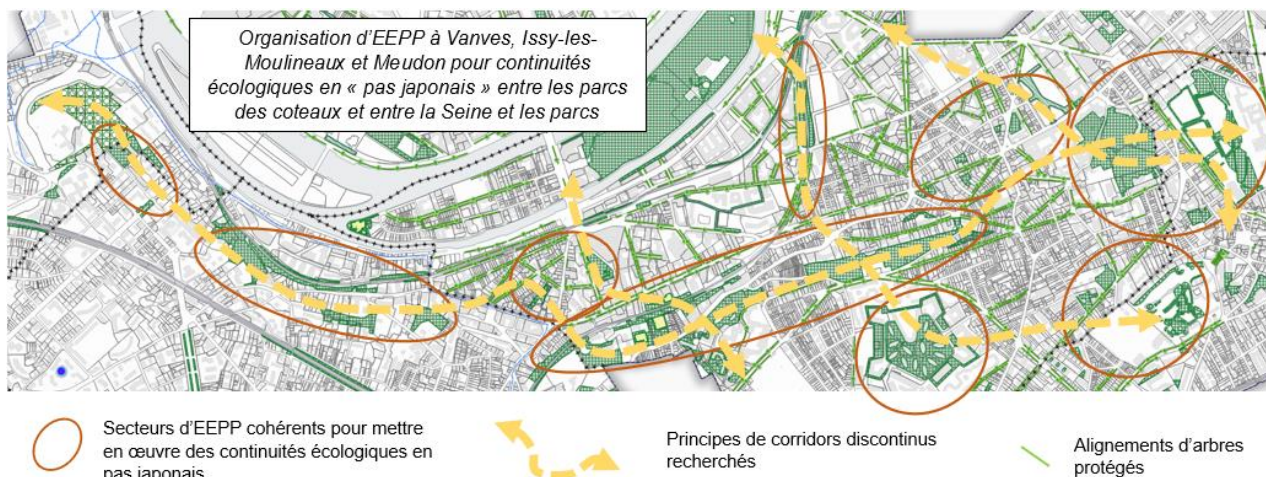
*Organisation d'EEPP à Chaville
pour continuités écologiques en
« pas japonais » entre les deux
massifs forestiers*

Forêt de Fausses-Reposes

Forêt de
Meudon

300

- Des liaisons écologiques à assurer au sein de l'espace urbain entre les parcs de la chaîne des parcs des coteaux (illustration suivante). Les sites suivants à Issy-les-Moulineaux, Meudon, Vanves et Sèvres en sont une traduction concrète en complément d'autres dispositions, notamment celles de l'OAP continuités écologiques : ILM_V_3 à 10, 12, 14, 16, 15, 17, 33 / MEU_V_33, 36, 37, 39, 41 à 54 / VAN_V_18, 19, 23, 29 / SEV_V_17. Leur superficie cumulée s'élève à environ 34 hectares.
- Des liaisons écologiques à assurer au sein de l'espace urbain entre les parcs des coteaux et la Seine (illustration suivante). Les sites suivants à Issy-les-Moulineaux en sont une traduction concrète : ILM_V_11, 13, 14, 15, 19 à 24, 26, 28 à 33, 35 à 41. Leur superficie cumulée s'élève à environ 7 hectares. Les alignements d'arbres protégés viennent également conforter ce dispositif.



- Enfin, la place de la nature en ville est à conforter sur l'ensemble des espaces urbanisés ; ce qui justifie un repérage assez large des espaces végétalisés à protéger. L'ensemble des sites repérés dans le cahier 4.2.a en sont une traduction concrète.

Les règles d'urbanisme pour ces espaces

D'une façon générale les dispositions du règlement visent à prévenir toute atteinte à l'intégrité des espaces identifiés.

Le règlement y interdit l'édification de constructions et d'installations ainsi que la réalisation d'aménagements ou de travaux concourant à l'imperméabilisation de leur sol. Cette disposition apparaît également nécessaire compte tenu du rôle déterminant que joue le sol pour le maintien de la végétation en place et pour son développement. Ainsi la conservation des sols en place comme substrat indispensable à la végétation est une contrainte proportionnée et cohérente vis-à-vis de l'objectif recherché. Toutefois, des exceptions apparaissent nécessaires pour prendre en compte des aménagements ou des constructions particulières :

- 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. Ces constructions annexes prennent le plus souvent la forme d'abri de jardin utiles à l'entretien et la gestion de ces espaces protégés. Il apparaît donc utile et nécessaire de les y autoriser tout en contenant leur nombre et leur volume.
- De l'installation de serres sur sol perméable : l'objectif étant de favoriser, le cas échéant, des projets d'agriculture urbaine ou tout simplement la gestion d'une flore nécessitant des protections saisonnières ou permanentes contre les intempéries ou les agressions extérieures, ou encore la mise en œuvre de nouveaux plants, etc.
- De la réalisation des accès aux constructions lors qu'ils sont réalisés en revêtement perméable ou semi-perméable. Les périmètres délimités intègrent dans certains cas des accès existants qu'il convient de prendre en compte tout comme de futurs accès, le cas échéant. Le PLUi érige le traitement le plus « naturel » de ces accès en priorité afin de conserver une qualité d'aménagement compatible avec les fonctions écologiques multiples de ces espaces protégés (dont gestion des eaux pluviales, etc.).
- De la réalisation d'aires de stationnement vélo non closes, avec revêtement perméable ou semi-perméable, conditions compatibles avec un aménagement paysager. Le choix de donner cette possibilité permet d'augmenter le nombre de places de stationnement vélo potentiellement au sein des espaces publics mais également au sein des terrains des immeubles d'habitation ou d'activité. Il s'agit donc de permettre la mise en œuvre des orientations de l'axe 1 du PADD sans toutefois compromettre la mise en œuvre de celle de l'axe 2 du PADD qui vise à soutenir les modes actifs dont le développement de l'usage du vélo.
- 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. Cette possibilité a été requise en ce sens qu'elle permet de préserver les espaces protégés tout en rendant possible une recomposition totale de leur végétalisation. Ce type de situation peut subvenir à l'occasion d'espèces végétales ayant des problèmes phytosanitaires (le buis par exemple) ou pour la recomposition de parcs publics impliquant un arrachage et donc potentiellement une recomposition de l'aménagement végétal du site.

301

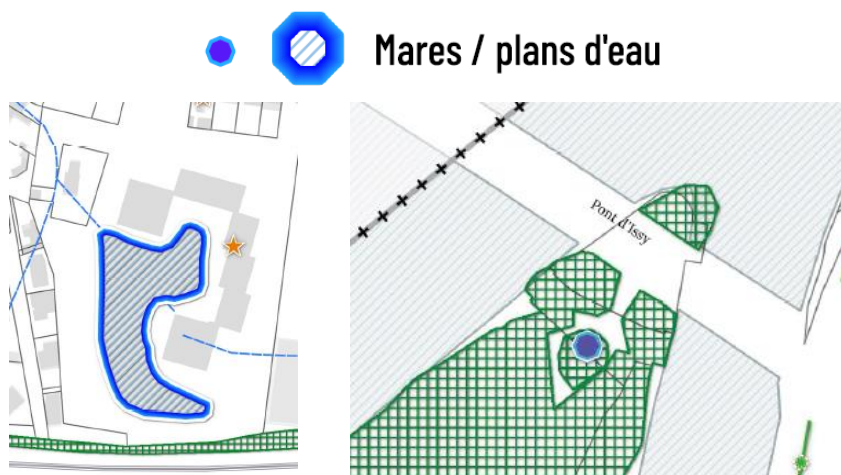
S'agissant d'espaces le plus souvent plantés, **le règlement du PLUi limite fortement les possibilités d'abattage des arbres, sans pour autant l'interdire totalement**. En effet, la présence d'arbres constitue l'essence même de nombre des espaces végétalisés protégés. Ainsi, protéger les arbres au sein de ces espaces permet de garantir l'intégrité des fonctionnalités écologiques et des qualités paysagères présentes. L'abattage d'arbre(s) doit ainsi être justifié :

- Raisons phytosanitaires : cas d'un arbre malade. Certaines maladies étant incurables, il est fortement conseillé dans certains cas d'abattre les arbres malades pour éviter une contagion aux espèces similaires.
- Raisons de sécurité : cas d'un arbre dangereux. S'agissant d'arbres pouvant être présents sur des espaces publics, ou ouverts au public, ou privés mais accessibles aux usagers de la résidence ou, il apparaît nécessaire de prévoir un abattage de sécurité, dès lors que l'élagage ne suffit plus à contenir la dangerosité. Idem pour les risques vis-à-vis des biens.
- Pour la réalisation de travaux poursuivant un objectif d'intérêt général : s'agissant particulièrement des espaces publics inventoriés, comme les espaces végétalisés de certains squares ou parcs, il apparaît nécessaire de permettre l'abattage dans le cas précis où l'arbre constitue une contrainte pour la réalisation d'un projet d'intérêt général à l'échelle communale ou supra.
- Pour l'établissement d'un accès, si aucune autre solution n'est envisageable : des espaces végétalisés sont notamment repérés au sein de parcelles privées impliquant une contrainte forte dans leur possibilité d'aménagement. Toutefois, l'évolution de la ville et la nécessité de permettre de nouvelles constructions en lien avec les besoins d'accueil de population et d'emploi (axes 3 et 4 du PADD) supposent, dans certaines situations, de créer de nouveaux accès. C'est pourquoi, il est apparu indispensable d'établir cette possibilité si au sein du même terrain, aucune autre solution ne peut être trouvée en cohérence avec les prescriptions du gestionnaire de voirie.
- **En compensation d'un arbre abattu**, le règlement exige un remplacement par au moins un arbre de même qualité paysagère. Cette compensation permet de garantir dans le temps les qualités paysagères et écologiques de ces espaces protégés.

302

Enfin, le règlement limite les mouvements de terre aux besoins strictement nécessaires aux aménagements, plantations, installations et constructions autorisées. Il anticipe également une dénaturaison trop forte des sites protégés par le cumul d'atteintes ponctuelles, par exemple.

Les mares et les plans d'eau



Exemple de plan d'eau protégé à Chaville (gauche) et d'une mare protégée à l'île Saint-Germain (droite)

Outre le réseau hydrographique fluvial, le territoire accueille un réseau d'habitats humides constitués de mares, d'étangs forestiers voire de boisements humides. Ces milieux permettent d'accueillir une faune constituée d'insectes, d'oiseaux et d'amphibiens, dont des espèces rares et protégées.

Des mares et des plans d'eau sont repérés par un figuré ponctuel permettant de les localiser et les identifier sans toutefois qu'un périmètre précis ne soit systématiquement délimité. En effet, les sites de mares et de plans d'eau

sont susceptibles de variations saisonnières et également interannuelles rendant inappropriée une délimitation géographique trop précise. 30 sites sont repérés et concentrés sur 5 communes :

- Meudon : 7 mares et bassins au sein des espaces forestiers ou de parcs (étang de Chalais, de Villebon, de Meudon de Trivaux, mare aux Faisans, etc), 7 plans d'eau au sein du quartier résidentiel de Meudon-la-Forêt, 4 bassins des terrasses de l'Observatoire, bassin des jardins Saint-Philippe, bassin résidence ARPEJ, bassin résidence de La Tour.
- Chaville : étang de Brisemiche, mare du Val Saint-Olaf, mare coteau nord.
- Marnes-la-Coquette : 2 plans d'eau au sein du Parc des Etangs de La Marche, 1 bassin au sein du Domaine de la Marche.
- Ville-d'Avray : étang Gilet dit de La Ronce.
- Issy-les-Moulineaux : 2 mares au sein de l'île Saint-Germain et bassin du parc Jean-Paul II.

L'objectif réglementaire s'inscrit là aussi en résonnance directe avec l'état initial de l'environnement et aux orientations du PADD pour les zones en eau et milieux humides reprises dans leurs grandes lignes dans la carte du PADD intitulée « Un territoire acteur de la transition écologique ». Deux principes sous-tendent à la préservation des mares et plans d'eau :

- Une logique de préservation du paysage pour les bassins en lien avec des espaces protégés tel que le domaine national de la Grande Perspective Le Nôtre ou encore le domaine Saint-Philippe à Meudon.
- Une logique de renforcement du caractère paysager et de préservation des continuités écologiques pour les mares et étangs en lien avec les milieux humides situés au sein des 4 sites identifiés sur la carte du PADD à Meudon, Chaville, Ville-d'Avray et Marnes-la-Coquette.



303

Extrait de la carte du PADD indiquant les sites de préservation et de valorisation de milieux humides au sein ou à proximité de la forêt domaniale de Meudon.

D'une façon générale, les dispositions du règlement visent à prévenir toute atteinte à l'intégrité des espaces identifiés. Le règlement interdit au sein des sites repérés tous travaux de construction, de comblement, d'assèchement, d'imperméabilisation, d'exhaussement et d'affouillement de sol. En effet, ces sites participent pour certains directement à la bonne gestion des eaux de pluie. Il convient donc de maintenir ces fonctionnalités. Pour d'autres, il s'agit d'éviter des dénaturations contextuelles qui viendraient diminuer l'intérêt des sites (bassins par exemple).

Toutefois, **certains travaux et constructions doivent pouvoir y être réalisés** pour permettre la bonne gestion des sites notamment celle du fonctionnement hydraulique souvent indissociable du maintien de la qualité des sites, l'accueil du public dans de bonnes conditions dans la mesure où ces espaces sont généralement accessibles au public. Cela implique aussi dans certains cas leur mise en sécurité. C'est pourquoi, le règlement admet certains types d'aménagement et de constructions lorsqu'ils sont liés au fonctionnement hydraulique, au franchissement (passerelles, etc), à la mise en sécurité ou à l'animation et la valorisation des sites.

Enfin, le règlement indique que les dispositions sont élargies à un périmètre de 10 mètres depuis le haut des berges, sauf mention graphique différente ou délimitation graphique des plans d'eau, ou justification particulière relative à la configuration des lieux. De cette manière, la protection globale est établie tout en restant « adaptable » dans sa géographie en fonction du contexte physique.

L'OAP continuités écologiques prévoit des orientations concernant les travaux autorisés par le règlement dans ces secteurs avec des objectifs qualitatifs. Ce rappel est fait dans le règlement pour s'assurer de la bonne articulation tout comme celle relative à la prise en compte du Code de l'environnement s'agissant des milieux humides.

Jardins et espaces cultivés



Jardins et espaces cultivés



Exemple de jardins et espaces cultivés à Chaville

Plusieurs sites cultivés en milieu urbain correspondant à des jardins familiaux ou partagés sont identifiés. En complément du plan 4.3. qui les localise, un cahier de ces espaces est établi (document 4.3.1.). Ce cahier précise les parcelles et les adresses concernées ainsi que leur superficie. L'échelle permet une cotation assez précise, le cas échéant.

304

Leur identification et donc leur préservation participent en outre à plusieurs principes issus des orientations du PADD : celles relatives aux paysages et à la trame verte précitées auxquelles s'ajoutent l'orientation n°7 « Développer l'agriculture urbaine » qui vise à préserver et à valoriser les espaces dédiés à l'agriculture urbaine existants pour leurs fonctions écologiques et sociales notamment. 7 sites sont concernés à Issy-les-Moulineaux, Boulogne-Billancourt et Chaville et représentent une superficie totale de 1,2 hectare environ.

Rappelons quelques éléments essentiels au sujet de l'agriculture urbaine d'après les travaux de l'ADEME (Villatte Magali, 2017. L'Agriculture urbaine, quels enjeux de durabilité ? 24 p). L'agriculture urbaine peut se définir comme « tout acte maîtrisant le cycle végétal ou animal dans un but de production alimentaire ayant lieu en zone urbaine ». L'agriculture urbaine peut être complémentaire à l'agriculture rurale par son rôle pédagogique permettant aux consommateurs de se réapproprier la phase de production de l'alimentation, d'avoir accès à des produits locaux et de modifier leurs régimes alimentaires en allant vers plus de durabilité. Toutefois, elle ne doit pas être considérée comme la solution miracle et durable pour nourrir les citoyens mais peut, dans une certaine mesure, participer à l'approvisionnement en denrées fragiles tels que légumes-feuilles et petits fruits. Elle peut jouer un rôle dans l'économie circulaire et rendre des services écosystémiques sous certaines conditions (participation au corridors discontinus, sources d'alimentation pour la faune, etc.) et participe également à l'émergence d'innovations sociétales favorisant la participation citoyenne.

Les dispositions retenues sont similaires à celles des espaces végétalisés, hormis pour les arbres qui n'y sont pas protégés, car peu ou pas présents.

Le règlement y interdit l'édification de constructions et d'installations ainsi que la réalisation d'aménagements ou de travaux concourant à l'imperméabilisation de leur sol. Cette disposition apparaît également nécessaire compte tenu du rôle déterminant et essentiel que joue le sol pour la mise en culture en premier lieu (épaisseur importante de substrat nécessaire) et pour le maintien de la végétation préexistante et pour son développement. Toutefois, des exceptions apparaissent nécessaires pour prendre en compte des aménagements ou des constructions particulières :

- 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. Ces constructions annexes prennent le plus souvent la forme d'abri de jardin utiles à l'entretien et la gestion de ces espaces cultivés. Il apparaît donc utile et nécessaire de les y autoriser tout en contenant leur volume.

- De l'installation de serres sur sol perméable : l'objectif étant de favoriser, le cas échéant, des projets d'agriculture urbaine nécessitant des protections saisonnières ou permanentes contre les intempéries ou les agressions extérieures, ou encore la mise en œuvre de nouveaux plants, etc.
- De la réalisation des accès aux sites lors qu'ils sont réalisés en revêtement perméable ou semi-perméable. Les périmètres délimités intègrent dans certains cas des accès existants qu'il convient de prendre en compte tout comme de futurs accès, le cas échéant. Le PLUi érige le traitement le plus « naturel » de ces accès comme priorité afin de conserver une qualité d'aménagement compatible avec les fonctions écologiques multiples de ces espaces protégés (dont gestion des eaux pluviales, etc.).
- De la réalisation d'aires de stationnement vélo non closes, avec revêtement perméable ou semi-perméable. Le choix de donner cette possibilité permet de créer des stationnements vélo sur ces sites pour les usagers.
- 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 recomposition globale. Cette possibilité a été requise en ce sens qu'elle permet de préserver les espaces à cultiver tout en rendant possible une recomposition totale de leur configuration. Ce type de situation peut subvenir à l'occasion d'une refonte des lots de jardins par exemple ou de changement de culture.
- Des aires de stockage des déchets végétaux et des unités de compostage. Ce type d'installation est indissociable des espaces cultivés puisqu'elles participent directement à leur bonne gestion et encourage les pratiques culturales les plus respectueuses de l'environnement via des apports d'amendements naturels.

Le règlement limite les mouvements de terre aux besoins strictement nécessaires aux aménagements, plantations, installations et constructions autorisées. Il anticipe également une dénaturation trop forte des sites protégés par le cumul d'atteinte ponctuelles, par exemple.

Parcs et jardins de pleine-terre du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine de Marnes-la-Coquette :

 Parc ou jardin de pleine terre identifiés au plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine de Marnes-la-Coquette

305



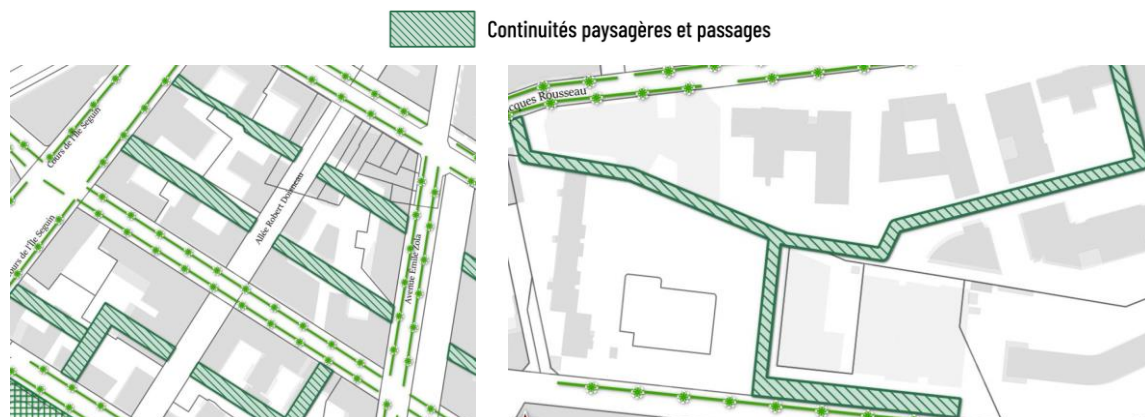
Extrait de la carte 4.3. de Marnes-la-Coquette

Il s'agit d'une traduction spécifique du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) du site patrimonial remarquable de Marnes-la-Coquette (servitude d'utilité publique) ainsi que d'un complément de réglementation visant à renforcer spécifiquement la préservation de ces parcs et jardins. Les périmètres retenus pour le PLUi sont ceux du PVAP approuvé.

Ils se situent au sein du secteur n°2 du PVAP (qui fait l'objet d'un secteur spécifique U3-C-6 dans le PLUi), entre le domaine de Saint-Cloud et la forêt domaniale de Fausses-Reposes, autour de la rue Georges et Xavier Schlumberger. Ils concernent des espaces libres de très grandes qualités, formés par les parcs et jardins des propriétés, arborés et composés. L'objectif à travers le PLUi est d'assurer la préservation des compositions paysagères existantes et du patrimoine arboré de ces espaces, à travers des règles qualitatives et en confirmant

leur inconstructibilité et leur maintien en pleine terre. Ainsi, aucune construction et installation n'est autorisée à l'exception de serres horticoles, gloriottes, structures légères, remises à bois ou abris de jardin.

Continuités paysagères et passages



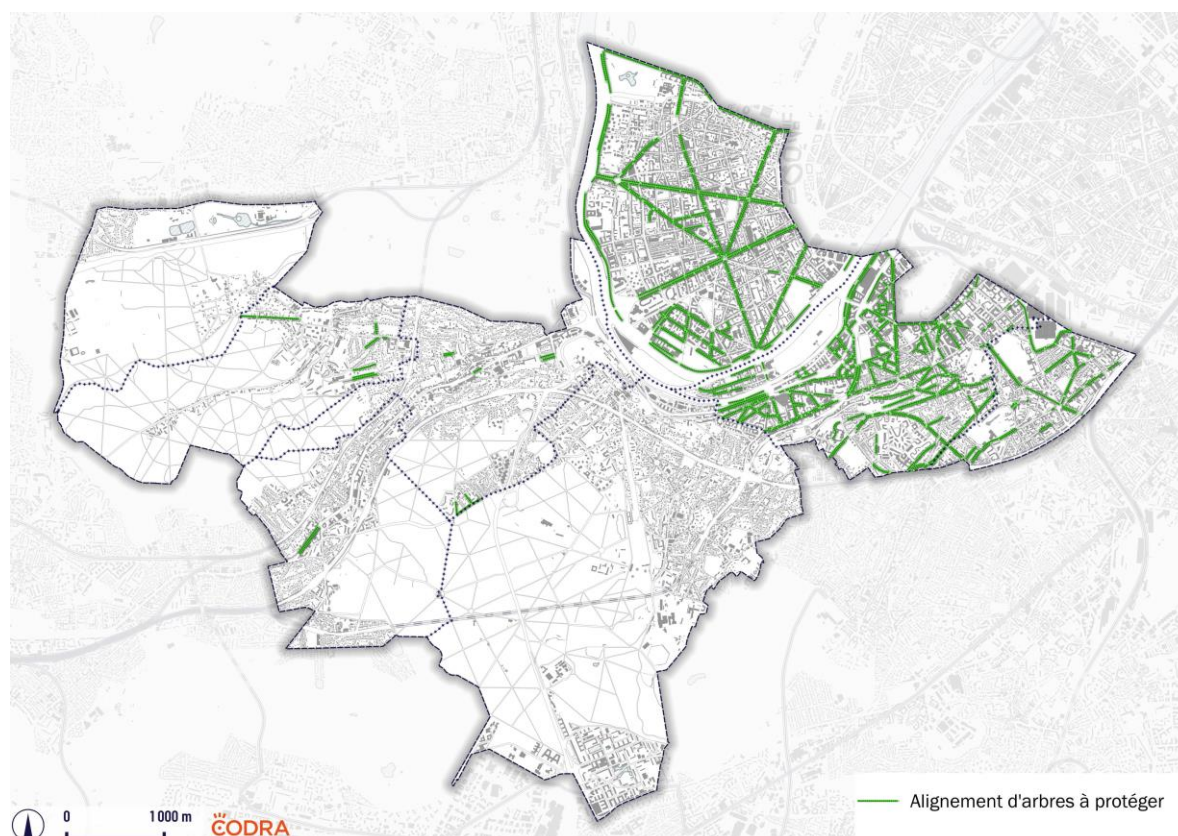
Continuités paysagères et passages au sein de la ZAC Seguin Rives-de-Seine à Boulogne-Billancourt (gauche) et dans la ZAC Léon Blum à Issy-les-Moulineaux (droite)

Une vingtaine de continuités paysagères et passages sont inventoriés. Il s'agit d'un dispositif initialement issu du PLU communal de Boulogne-Billancourt dans le cadre du projet urbain de la ZAC Seguin Rives-de-Seine, principe étendu ponctuellement à Issy-les-Moulineaux dans le cadre du PLUi sur le secteur de la ZAC Léon Blum.

Dans la ville dense, ces continuités paysagères et passages permettent d'offrir des espaces de respiration au cœur du paysage urbain et de dégager des vues vers des cœurs d'îlots, des jardins ou des parcs, voire des espaces naturels. Ce sont possiblement des espaces circulés par tous types de véhicules ce qui les distingue des autres espaces protégés. Elles constituent, d'une part, des continuités paysagères favorisant la qualité du cadre de vie par les vues qu'elles donnent sur des espaces végétalisés, et d'autre part, elles participent aux continuités écologiques favorables au déplacement et au développement des espèces composant la biodiversité animale et végétale en ville. Leurs fondements sont donc ceux de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Des passages, d'une largeur d'environ 10 mètres en sous-secteur U1-A, de 19 mètres en sous-secteur U4-D-4 (plus au sud en direction de la Seine) et de 6 mètres minimum dans les autres zones, permettant de relier deux voies ou emprises publiques sont aménagés ou créés. Notons que l'essentiel de ces passages et continuités sont réalisés au sein du projet urbain de la ZAC Seguin Rives-de-Seine à Boulogne-Billancourt. Il est ainsi souhaité de maintenir ces dispositions importantes pour les qualités paysagères du projet, et de l'élargir pour l'aménagement à venir sur l'îlot M2 (sous-sous-secteur U1-A-1b). A Issy-les-Moulineaux les continuités paysagères et passages correspondent aux mails et cheminements paysagers qui permettent à la fois de renforcer la qualité paysagère et de faciliter la traversée de l'îlot entre la rue Aristide Briand et la rue Jean-Jacques Rousseau, dans le cadre de la ZAC Léon Blum.

S'agissant de projets urbains denses, les continuités paysagères et passages constituent des éléments indispensables au maintien et à la préservation d'un cadre paysager, écologique et social favorable aux besoins de la faune et la flore et à l'épanouissement des résidents et usagers. Le règlement prévoit une souplesse s'agissant du positionnement au sein du terrain. Celui-ci peut en conséquence varier tant que la continuité visuelle et le passage sont préservés au sein des terrains concernés. Les constructions sont en conséquence interdites sur ces espaces. A Boulogne-Billancourt, il est précisé que ces passages peuvent être aménagés sous porche d'une hauteur minimale de 5 mètres. Cette hauteur minimale importante pour les porches vise à favoriser une bonne continuité paysagère et visuelle.



Carte indicative de localisation des alignements d'arbres protégés par le PLUi

Les principaux alignements d'arbres existants sur le territoire et présentant un intérêt en termes de paysage et de continuités écologiques sont identifiés pour leur rôle dans le paysage et celui consistant à conforter la place de la nature en ville. Les fondements juridiques de la protection sont donc ceux de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Plus de 700 alignements sont ainsi repérés pour un linéaire d'environ 88 km et concernent des milliers d'arbres. Ces alignements sont principalement concentrés sur les grandes artères des villes de Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux et Vanves. Ils concernent plus ponctuellement les cinq autres villes.

Notons que la protection des alignements d'arbres relève en premier lieu du Code de l'Environnement (article L. 350-3) qui dispose notamment que les allées d'arbres et alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique constituent un patrimoine culturel et une source d'aménités, en plus de leur rôle pour la préservation de la biodiversité et, à ce titre, font l'objet d'une protection spécifique. Les principes de protections du Code de l'Environnement sont récents et les modalités d'application concrètes restent encore incertaines. Il s'agit ici de garantir aussi via le PLUi la préservation des alignements identifiés tout en conservant une cohérence avec les dispositions du Code de l'Environnement.

La réglementation relative à ces alignements protégés tient compte des prérogatives en la matière affectées au Code de l'environnement. D'une façon générale, les dispositions du règlement visent à prévenir toute atteinte au principe de linéaire. Ainsi, le linéaire est protégé dans son ensemble et les arbres le composant font l'objet de dispositions visant à les préserver ou à accompagner leur renouvellement dans une logique de linéaire.

L'abattage d'arbre est interdit d'une manière générale afin de préserver les linéaires d'arbres. Des exceptions sont prises en compte, à l'instar du code de l'Environnement, pour différentes raisons :

- Raisons phytosanitaires : cas d'un arbre malade. Certaines maladies étant incurables, il est fortement conseillé dans certains cas d'abattre les arbres malades pour éviter une contagion aux espèces similaires. Enjeu d'autant plus fort au sein des linéaires monospécifiques.

- Raisons de sécurité : cas d'un arbre dangereux. S'agissant d'arbres d'alignements présents sur des voies publiques ou ouvertes au public, il apparaît nécessaire de prévoir un abattage de sécurité, dès lors que l'élagage ne suffit plus à contenir la dangerosité.
- Pour la réalisation de travaux poursuivant un objectif d'intérêt général : s'agissant particulièrement des voies publiques ou ouvertes au public, il apparaît nécessaire de permettre l'abattage dans le cas précis où l'arbre constitue une contrainte pour la réalisation d'un projet d'intérêt général.
- 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 : cette disposition est prise en référence à la possibilité permise par le Code de l'Environnement.

Des compensations sont exigées pour le linéaire identifié, en cas d'abattage d'un arbre avec la prise en compte de la raison de l'abattage :

- L'abattage d'un arbre doit être compensé au sein ou dans le prolongement de l'alignement. Cette précision permet de préserver l'alignement et apporte la souplesse pour la localisation de la compensation pour s'adapter à toutes les contraintes et configuration des lieux.
- L'exigence de 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). Partant du principe que les arbres abattus pour un motif de sécurité ou d'intérêt général doivent être compensés sans dénaturer l'alignement initial, la même espèce est logiquement exigée. Au contraire, la souplesse est de mise pour les arbres présentant un problème sanitaire. Ainsi, la compensation peut se faire en recourant à d'autres essences végétales.

Des dispositions sont prises pour une mise en œuvre des compensations dans de bonnes conditions :

- 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. L'objectif est de favoriser la pérennité des individus en privilégiant une fosse unique pour les sujets qui ne sont pas plantés en pleine terre, en faveur de la trame brune. Les dimensions de fosses sont précisées à cet effet et garantissent un volume de substrat cohérent avec des plantations de haute tige en milieu urbain contraint.
- L'arbre replanté doit avoir un port similaire à celui abattu : l'objectif est de maintenir les qualités paysagères végétales en place qui soulignent le plus souvent des perspectives ou créent des articulations visuelles avec le bâti, les cheminements, les monuments.

Des souplesses sont introduites pour favoriser la compensation sans bloquer l'initiative de projets ainsi que pour favoriser la création de nouveaux alignements :

- En cas d'abattage sur un terrain rendu nécessaire pour la réalisation d'un projet 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.
- 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.

6.6. Périmètres d'attente de projet d'aménagement global

Fondements juridiques des dispositions

Le chapitre n°2 du règlement traitant de l'affectation des sols, destinations de constructions et des natures d'activités autorisées comprend un sous-chapitre 3 intitulé « Autres secteurs et périmètres particuliers » qui instaure trois périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur le territoire de GPSO.

Ce dispositif prend appui sur l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme qui dispose que le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

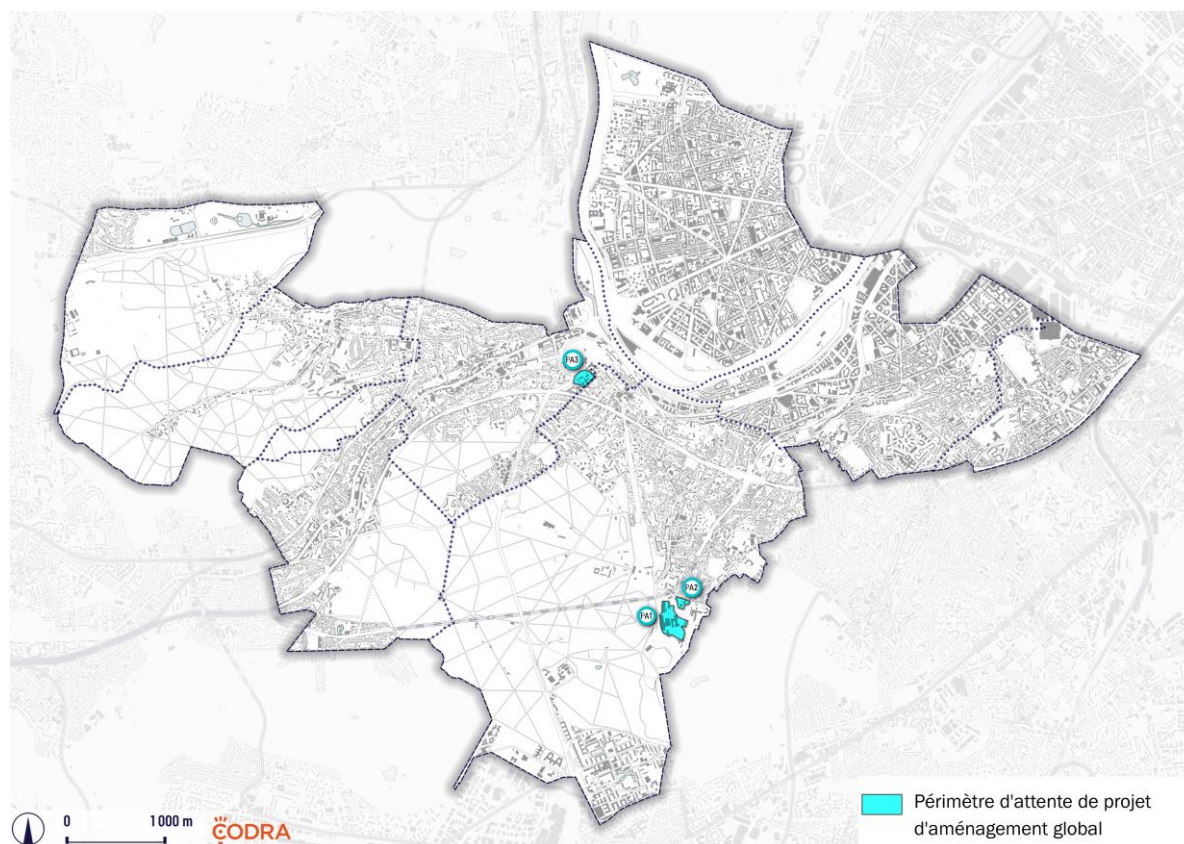
Les orientations stratégiques du PADD ayant conduit à l'opportunité de mobiliser cet outil

Le règlement du PLUi délimite et règlemente des PAPAG pour préparer l'évolution future de deux sites d'activités vers une mixité de fonctions et des restructurations urbaines à terme en réponse à trois orientations cadres du PADD :

- Orientation 15 - Déployer des lieux de vie qualitatifs offrant un cadre de vie agréable aux citoyens qui vise notamment à développer des lieux de divertissement, d'animation et de culture pour les habitants, tout particulièrement les jeunes.
- Orientation 17 - Fournir une réponse en logements adaptée aux tendances démographiques et aux caractéristiques du territoire en s'appuyant, en la matière, sur la mobilisation des capacités des constructions existantes.
- Orientation 32 - Encourager les relations sociales et les initiatives citoyennes.

Principes et justification de la réglementation mise en œuvre

Les PAPAG sont délimités sur le document graphique n° 4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers.



Localisation indicative des PAPAG

Les PAPAG constituent des périmètres de gel partiel de la constructibilité dans l'attente de l'adoption d'un projet global par la collectivité. C'est un outil dont le but est de préparer l'évolution future d'un site concerné par un projet urbain, particulièrement lorsque les enjeux sont multiples et complexes et nécessitent d'être finement étudiés et concertés. Cette préparation implique différentes démarches :

Le PAPAG est instauré pour une durée limitée de 5 ans. Cette temporalité permet d'étudier précisément les futurs projets.

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 comme le prévoit l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme.
- PAPAG n° 1: les constructions et installations supérieures à 200 m² d'emprise au sol et 400 m² de surface de plancher sont interdites (PA1 sur la carte indicative ci-avant).
- PAPAG n° 2: les constructions et installations supérieures à 50 m² d'emprise au sol et 100 m² de surface de plancher sont interdites. (PA2 sur la carte indicative ci-avant).
- PAPAG n° 3: les constructions et installations supérieures à 50 m² d'emprise au sol et 100 m² de surface de plancher sont interdites. (PA3 sur la carte indicative ci-avant).

La limitation de la constructibilité, prévue par le Code de l'urbanisme, est nécessaire en vue de stabiliser l'état du site avant son futur réaménagement et pour pouvoir étudier ses caractéristiques et potentialités. En effet, la réalisation de nouvelles constructions d'importance ou de nouveaux aménagements dans les quelques années précédant le réaménagement d'un site serait de nature à compliquer, ou rendre plus onéreuse, voire compromettre les possibilités de réaménagement.

D'autre part, les sites de projets urbains potentiels sont désormais peu nombreux à GPSO et le foncier disponible est très rare. Ainsi, l'instauration de PAPAG sur des sites à enjeux constitue une mesure nécessaire pour l'avenir du territoire et particulièrement en vue de s'assurer d'une cohérence des programmes à venir sur ces deux sites. La contrainte est également bien proportionnée en ce sens qu'elle permet aux sites de poursuivre leur activité, le cas échéant, en mobilisant, si nécessaire, des capacités à construire limitées.

310

PAPAG n° 1 et 2 - Office national d'études et de recherches aérospatiales (ONERA) : ce site localisé à Meudon, actuellement dédié à la recherche scientifique et que l'ONERA quittera à l'horizon 2027, concentre pour sa reconversion des enjeux de grande importance justifiant l'instauration d'un PAPAG dans l'attente de la réalisation des études complètes et en lien avec la démarche de concertation engagée avec les meudonnais depuis le 14 novembre 2023 :

- Renforcer la grande perspective historique dans l'axe de la terrasse de Meudon.
- Valoriser le patrimoine architectural et environnemental (dont la grande soufflerie, monument classé)
- Prendre en compte les caractéristiques hydrauliques du site.
- Apporter une forme de mixité fonctionnelle.
- Intégration dans un contexte paysager et environnemental sensible à proximité de la forêt.

Il s'avère nécessaire d'instaurer deux PAPAG distincts puisque les PAPAG ne peuvent être instaurés qu'en zone urbaine ou à urbaniser et qu'une partie du site de l'ONERA est classée en zone naturelle créant de ce fait deux zones urbaines distinctes dans le PLUi pour ce site de projet.

Les dispositions réglementaires du PAPAG n° 1 limitent à 400 m² de surface de plancher et 200 m² l'emprise au sol des nouvelles constructions ou extensions considérant que le périmètre du futur projet est assez vaste (6,5 ha environ) et que des nouvelles constructions peuvent être admises tout en évitant de rendre plus onéreuses ou d'obérer les possibilités de réaménagement du site.

Les dispositions réglementaires du PAPAG n° 2 limitent à 100 m² de surface de plancher et 50 m² l'emprise au sol des nouvelles constructions ou extensions considérant que le périmètre du futur projet reste relativement limité (1 ha environ) et que toute nouvelle construction est susceptible de compliquer, rendre plus onéreuses ou obérer fortement les possibilités de réaménagement du site.

PAPAG n°3 - Centre d'étude technique des industries mécaniques CETIM : Ce site industriel et de recherche localisé à Sèvres revêt des enjeux importants pour sa reconversion et à différentes échelles :

- Développement de la mixité fonctionnelle.
- Amélioration des conditions d'accès et renforcement des liens entre le parc Brimborion, le site du CETIM et les autres quartiers voisins.
- Prise en compte du relief avec de fortes pentes.
- Valorisation du patrimoine végétal et architectural.
- Renforcement de la qualité des espaces publics.
- Renforcement de la qualité des équipements publics.

Ces enjeux justifient l'instauration d'un PAPAG dans l'attente de la réalisation des études complètes.

Les dispositions réglementaires limitent à 100 m² de surface de plancher et 50 m² l'emprise au sol des nouvelles constructions ou extensions considérant que le périmètre du futur projet reste relativement limité (2,4 ha) et que toute nouvelle construction est susceptible de compliquer, rendre plus onéreuses ou obérer fortement les possibilités de réaménagement du site.

Enfin, les possibilités de construction offertes sur ces sites malgré les PAPAG sont de nature à contribuer à une valorisation de ces sites dans le cadre de démarches d'urbanisme transitoire liées à des occupations temporaires de lieux (cf. orientation cadre n° 32 du PADD).

6.7.Secteurs de tailles et de capacité d'accueil limitées

Fondements juridiques des dispositions

Le chapitre n°2 du règlement traitant de l'affectation des sols, destinations de constructions et des natures d'activités autorisées comprend un sous-chapitre 3 intitulé « Autres secteurs et périmètres particuliers » qui instaure huit secteurs de taille et capacités d'accueil limitées (STECAL) sur le territoire de GPSO.

Ce dispositif prend appui sur l'article L151-13 du Code de l'urbanisme qui stipule que le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions. Le règlement doit alors préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il doit fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Les orientations stratégiques du PADD ayant conduit à l'opportunité de mobiliser cet outil

Le règlement du PLUi délimite et réglemente huit STECAL au sein de la zone naturelle afin de prendre en compte des projets d'aménagement et de constructions permettant la mise en œuvre de stratégies en lien avec trois orientations cadres du PADD :

- Orientation 15 - Déployer des lieux de vie qualitatifs offrant un cadre de vie agréable aux citoyens qui vise notamment à créer des espaces publics utiles au renforcement des liens sociaux au travers d'espaces récréatifs et sportifs (STECAL n° 1, 2, 3 et 8).
- Orientation 22 - S'appuyer sur la singularité des villes et le grand patrimoine pour renforcer l'attractivité touristique qui vise notamment à valoriser le tourisme patrimonial, culturel, sportif, de loisirs et de plein air, dans le respect des espaces naturels (STECAL n° 2 et 3).
- Orientation 31 - Assurer la stabilité et la diversité de l'offre commerciale et artisanale sur l'ensemble du territoire qui vise notamment à préserver la présence de commerces de proximité et leur diversité et à offrir les conditions favorables à l'implantation de commerces. (STECAL n° 4).
- Orientation 33 - Favoriser un écosystème entre le milieu universitaire, celui de la formation et le monde économique qui vise notamment à réunir les conditions permettant d'attirer de grandes écoles sur GPSO en proposant des aménités adaptées aux étudiants en matière de culture, de loisirs, de sport, de commerce et de service, etc. (STECAL n° 1, 2, 3, 5, 6 et 7).

Principes et justification de la réglementation mise en œuvre

Les huit STECAL sont délimités au sein de la zone naturelle et figurent au document graphique n° 4.1 Plan général.

Les destinations et principales règles retenues pour ces STECAL sont les suivantes :

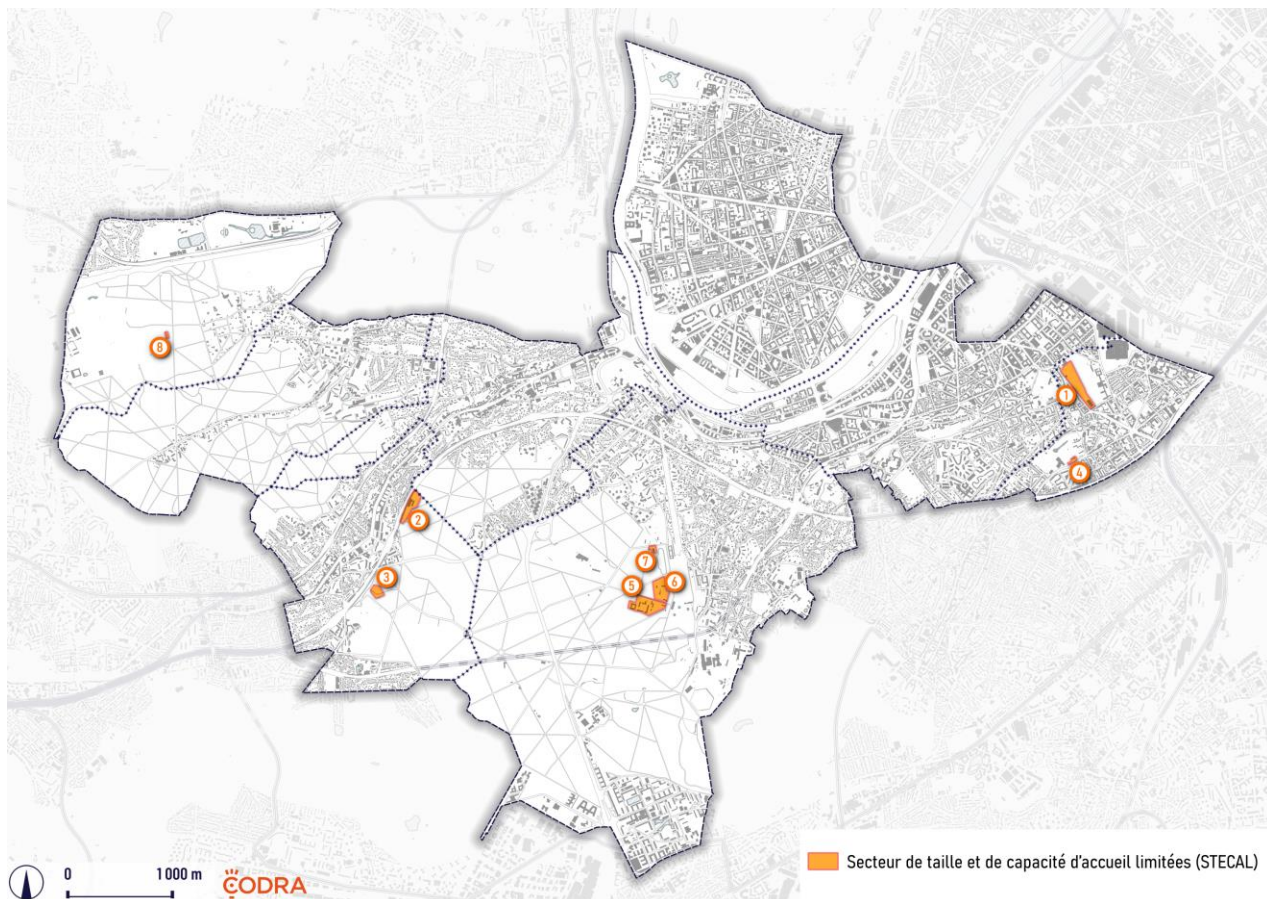
- **STECAL n° 1** - Il s'agit d'un STECAL de 3,9 hectares environ délimité au sein d'un secteur naturel de grand parc urbain (Np) correspondant au parc du Lycée Michelet à Vanves. Le périmètre comprend déjà des installations de sports en lien avec le lycée dont certaines ouvertes au public. Le besoin pour la Région concerne l'entretien de l'existant et l'aménagement d'équipements complémentaires. Le STECAL vise donc à prendre en compte cette réalité et à offrir des possibilités complémentaires sur la partie du parc concernée avec 30% d'emprise au sol admissible. Sont en conséquence exclusivement autorisés les constructions, installations et aménagements à destination d'équipements sportifs.
- **STECAL n° 2** - Il s'agit d'un site déjà en partie occupé par des activités équestres. L'objectif du STECAL au sein de la zone naturelle N est diversifié :

- Permettre le renforcement de l'activité équestre. Les sites présents sur le territoire sont assez circonscrits. Il est important de pouvoir continuer à proposer une offre d'activité cohérente avec les atouts du territoire,
- Permettre la création d'installation(s) de production d'énergie issue des énergies renouvelables et particulièrement la géothermie, en lien avec le PCAET et le schéma directeur des énergies de GPSO.
- Permettre différentes occupations du site cohérentes et en harmonie avec la proximité de la forêt, telles que ferme urbaine, jardins partagés, etc.

En conséquence, 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 de 1000 m² d'emprise au sol en complément des constructions et installations existantes sont possibles. Cette emprise au sol reste très modeste au regard de la superficie du STECAL s'établissant à 2,25 ha, soit moins de 4,5% d'emprise.

- **STECAL n°3** - Il s'agit d'un site forestier déjà occupé par une activité de type accrobranches. L'objectif du STECAL d'une superficie d'environ 1 hectare au sein de la zone naturelle N est de permettre la création d'un local en vue de l'accueil du public. En conséquence, sont exclusivement autorisés les constructions, installations et aménagements à destination d'équipements sportifs et d'activité de service avec accueil d'une clientèle. La limitation à 25 m² d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur est proportionnée au besoin et répond aux conditions de taille et de capacité d'accueil limitées. Ces dimensions limitées faciliteront l'intégration de ce local à l'ensemble forestier permet de favoriser l'intégration de ce local à l'ensemble forestier. La superficie retenue pour le STECAL permettra de localiser le local à bâtir à l'endroit le plus approprié et le moins impactant pour la forêt.
- **STECAL n°4** - Ce STECAL d'une superficie de 2 700 m² correspond au Pavillon de la Tourelle au sein du secteur naturel de parc Np du Parc Frédéric Pic de Vanves et accueille déjà une activité de restauration. L'objectif du STECAL est de permettre le maintien de l'activité ou sa reconversion comme équipement, avec un éventuel agrandissement du bâti dans la limite de 180 m² d'emprise au sol et en harmonie avec l'environnement constitué du parc. Ainsi, sont exclusivement autorisés les constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de restauration.
- **Le STECAL n°5** - Ce STECAL d'une superficie d'environ 4 hectares correspond à une partie du site l'observatoire de Paris-Meudon situé en zone naturelle N. Il comprend notamment les installations de recherche du Laboratoire d'Études Spatiales et d'Instrumentation en Astrophysique. L'emprise au sol admissible et complémentaire aux installations existantes s'élève à 10% du périmètre de STECAL et doit permettre la réalisation des constructions, aménagements et installations nécessaires à la poursuite des activités en place tout en limitant la pression sur le massif forestier par une nette limitation de cette emprise au sol. Y sont exclusivement autorisés les constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- **STECAL n°6** - Ce STECAL d'une superficie d'environ 2,5 hectares correspond à une partie du site l'observatoire de Paris-Meudon situé en zone naturelle N. Elle comprend notamment la Coupole de la Table Equatoriale et diverses installation scientifiques. L'emprise au sol admissible et complémentaire aux installations existantes s'élève à 10% du périmètre de STECAL et vise à permettre la réalisation des constructions, aménagements et installations nécessaires à la poursuite des activités en place tout en limitant la pression sur le massif forestier par une nette limitation de cette emprise au sol. Y sont exclusivement autorisés les constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- **STECAL n°7** - Ce STECAL d'une superficie d'environ 0,35 hectare correspond à une partie du site l'observatoire de Paris-Meudon situé en zone naturelle N. Il comprend des activités administratives, scientifiques et de restauration pour le personnel. L'emprise au sol admissible et complémentaire aux installations existantes s'élève à 10% du périmètre de STECAL et vise à permettre la réalisation des constructions, aménagements et installations nécessaires à la poursuite des activités en place tout en limitant la pression sur le massif forestier par une nette limitation de cette emprise au sol. En conséquence, y sont exclusivement autorisés les constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de restauration.

- **STECAL n°8** - Ce STECAL d'une superficie d'environ 1 500 m² correspond à une construction existante et ses abords au sein du Haras de Jardy classé en zone naturelle N sur ce secteur Est. Le site comprend déjà un équipement d'intérêt collectif correspondant à un centre de loisirs. L'objectif du STECAL, circonscrit aux abords du bâti existant est de permettre des extensions limitées de l'équipement. La limitation est garantie par l'emprise au sol limitée à 100 m² en extension et une limitation de hauteur à 6 mètres pour favoriser l'intégration au sein de la zone naturelle. Y sont exclusivement autorisés les constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.



Localisation indicative des STECAL

6.8. Bâtiments pouvant changer de destination

Fondements juridiques des dispositions

Le chapitre n°2 du règlement traitant notamment des destinations et sous-destinations autorisées en zones naturelle prend appui sur l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme qui dispose que dans les zones naturelles ou forestières notamment, le règlement peut désigner les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Les orientations stratégiques du PADD ayant conduit à l'opportunité de mobiliser cet outil

Le règlement du PLUi identifie et règlemente les changements de destination de plusieurs bâtiments présents au sein de la zone naturelle en réponse à trois orientations cadres du PADD :

- Orientation 15 - Déployer des lieux de vie qualitatifs offrant un cadre de vie agréable aux citoyens qui vise notamment à développer des lieux de divertissement, d'animation et de culture pour les habitants.
- Orientation 17 - Fournir une réponse en logements adaptée aux tendances démographiques et aux caractéristiques du territoire s'appuyant, en la matière, sur la mobilisation des capacités des constructions existantes.
- Orientation 22 - S'appuyer sur la singularité des villes et le grand patrimoine pour renforcer l'attractivité touristique qui vise notamment à permettre le développement d'activités touristiques sous condition de respecter les milieux écologiques et les paysages bâtis et naturels.

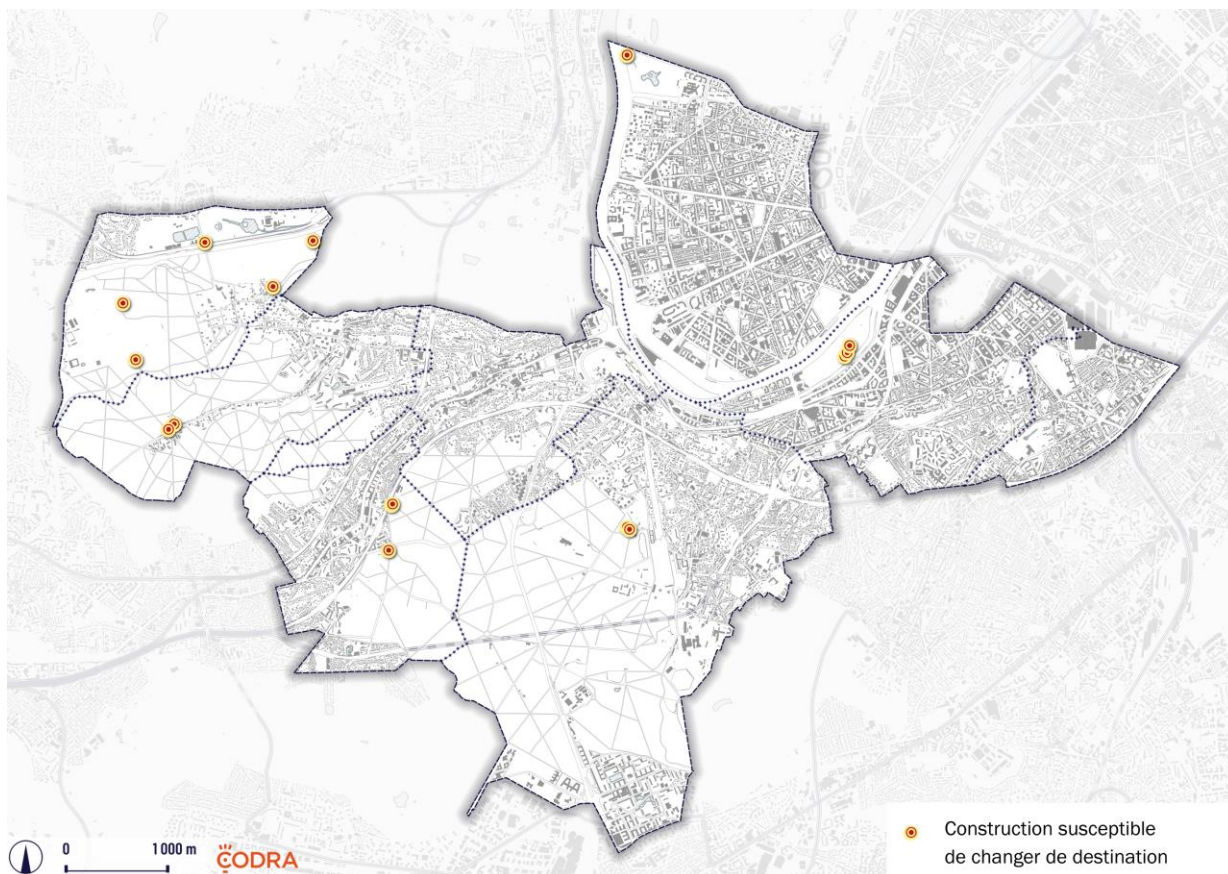
Principes et justification de la réglementation mise en œuvre

16 constructions sont ainsi identifiées au sein de la zone N et de ses secteurs comme pouvant potentiellement bénéficier d'un changement de destination, sur un total de 523 bâtiments repérés au cadastre en zone N ce qui représente 3% des constructions présentes en zone N, dont la plupart sont situées dans des espaces boisés, souvent des forêts domaniales. En limitant et en encadrant la possibilité d'introduire de nouveaux usages dans ces espaces, le PLUi participe ainsi à leur protection.

315

Les destinations et sous-destinations autorisées pour ces constructions existantes sont les suivantes :

- La destination habitation est autorisée pour les bâtiments identifiés en secteurs N et Np. Ainsi les deux sous-destinations logement et hébergement sont autorisées. De cette manière, ces bâtiments existants et équipés au sein de la zone naturelle peuvent concourir à mobiliser la capacité des constructions existantes pour l'habitat et permettre ainsi l'accueil de population sans engendrer une consommation foncière.
- Les sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration et activités de services avec accueil d'une clientèle sont autorisées en secteurs N et Np. S'agissant particulièrement des secteurs de parcs, des bâtiments existants peuvent accueillir des activités utiles à l'animation des lieux (commerce, restaurant, services divers) et favorisant un cadre de vie et de loisirs agréable. Ces dispositions participent par ce biais à la valorisation du territoire en matière de tourisme tout en respectant les milieux naturels dans la mesure où il s'agit seulement de prévoir de nouveaux usages pour les bâtiments existants.
- Concernant le secteur Ns dédié à la Seine et ses abords, seule la sous-destination restauration est autorisée. Il s'agit là aussi de concourir à l'animation des lieux et à l'attractivité touristique du territoire via la possibilité de transformer des bâtiments existants en restaurant. Cette activité étant une composante importante de l'attractivité touristique en France.
- Enfin, la sous-destination bureau est autorisée en secteur Np. Il s'agit de prendre en compte la présence de certains bâtiments existants pouvant, le cas échéant, constituer des supports de travail pour des activités tertiaires ou assimilées au bureau.



316

Localisation indicative des constructions situées en zone naturelle susceptibles de changer de destination



(1)



(2)

(1) Exemple d'une maison présente au sein du Parc de Villeneuve-l'Étang à Marnes-la-Coquette crédit photo Googlemap

(2) Exemple d'une construction susceptible de changer de destination au sein du Parc de l'Île saint-Germain à Issy-les-Moulineaux – crédit photo Googlemap



(3)



(4)

(3) Exemple d'une construction susceptible de changer de destination à Meudon – crédit photo Googlemap

(4) Exemple d'une construction susceptible de changer de destination à Ville-d'Avray – crédit photo Googlemap

6.9. Espaces boisés classés

Fondements juridiques des dispositions

Le chapitre n°4 du règlement intitulé « Nature et biodiversité » instaure des espaces boisés classés qui sont délimités sur le document graphique n°4.3 Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères. Ces espaces 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 Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il s'agit donc d'une protection stricte des espaces boisés concernés.

Pour mémoire, il n'appartient pas au PLUi de réglementer la gestion d'un domaine forestier

Les orientations stratégiques du PADD ayant conduit à l'opportunité de mobiliser cet outil

Le règlement du PLUi identifie des espaces boisés classés (EBC) en référence à deux orientations cadres du PADD :

- Orientation 1 - Valoriser les paysages faisant la singularité de GPSO qui vise notamment à protéger les forêts domaniales du territoire.
- Orientation 2 - Préserver et structurer les trames écologiques qui vise notamment à protéger les réservoirs de biodiversité.

Principes et justification de la réglementation mise en œuvre

Une protection optimale des forêts

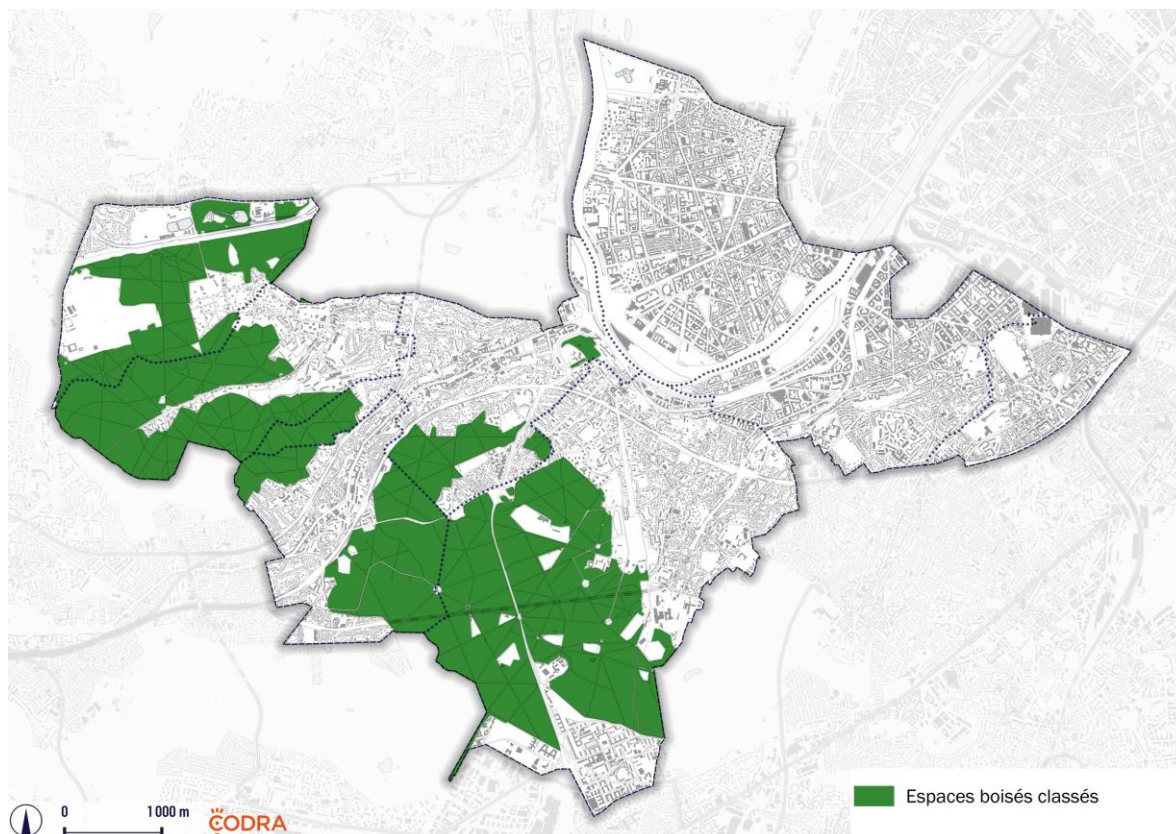
Le règlement du PLUi harmonise la façon dont les forêts du territoire sont protégées garantissant ainsi une cohérence géographique dans leur protection. Les espaces forestiers du territoire, composés particulièrement des forêts domaniales de Fausses-Reposes et de Meudon ainsi que du Parc de Saint-Cloud, sont classés en zone naturelle (N) assortie d'une servitude d'espaces boisés classés (EBC). Les communes de Marnes-la-Coquette, Ville-d'Avray, Chaville, Sèvres et Meudon sont concernées. Les effets de la combinaison du classement N+EBC sont très protecteurs : tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit ; les aménagements sont extrêmement limités ; les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable instruite par l'Etat ; les défrichements y sont totalement interdits. En conséquence, seuls les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre la sauvegarde de ces espaces boisés sont autorisés ainsi que ceux prévus dans le cadre de la gestion forestière de l'ONF (régime forestier). Le dispositif permet ainsi d'assurer une protection optimale des boisements tout en permettant la mise en œuvre des plans de gestion agréés pour la gestion forestière mis en œuvre par l'ONF dans les bois, forêts et parcs relevant du régime forestier. C'est pleinement le cas des forêts de Meudon et de Fausses-Reposes. Les clairières naturelles au sein de ces espaces boisés ont été classées en zone naturelle sans servitude EBC.

Certains espaces boisés intégrés aux périmètres de zone urbaine mais faisant partie du Domaine national de Saint-Cloud sont également concernés par des EBC. C'est le cas d'une partie du site Bio-Rad à Marnes-la-Coquette (zone U5).

Les boisements du **parc Brimborion** à Sèvres, site classé et espace relais en matière de biodiversité, bénéficient de cette servitude d'espaces boisés classés compte tenu de l'importance de ces boisements en termes de superficie et de leur rôle important dans le paysage des coteaux.

Les EBC représentent une superficie de 1 009,5 hectares à l'échelle de GPSO.

317



Localisation indicative des EBC

6.10. Dispositions spécifiques concernant les lisières forestières et méthodologie d'identification des sites urbains constitués

Fondements juridiques des dispositions

La démarche d'analyse de la situation des espaces en lisière de forêt et l'instauration de dispositions particulières les concernant prend appui sur la prescription n° 91 du SCoT de la Métropole du Grand Paris. Celle-ci indique :

- *Améliorer la qualité paysagère des interfaces et des lisières entre les forêts, bois et grands parcs, et le territoire urbanisé.*
- *Protéger les lisières des espaces boisés. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.*

Ce type d'orientation était déjà existant dans le schéma directeur de la région Ile-de-France de 2013 (SDRIF) et est reprise dans le projet de SDRIF-E en cours d'élaboration.

Les orientations stratégiques du PADD ayant conduit à l'opportunité de mobiliser cet outil

Le règlement du PLUi identifie des espaces de lisières en site urbain constitué en référence à deux orientations cadres du PADD :

- Orientation 1 - Valoriser les paysages faisant la singularité de GPSO, qui vise notamment à protéger les forêts domaniales du territoire. La protection des lisières étant nécessaire pour assurer la protection des massifs forestiers.
- Orientation 2 - Préserver et structurer les trames écologiques, qui vise notamment à veiller à la préservation des lisières entre les massifs boisés et les espaces urbanisés.

Principes et justification de la réglementation mise en œuvre

Méthodologie d'identification des sites urbains constitués

319

L'approche méthodologique, en lien avec la doctrine administrative couramment admise sur ce sujet distingue deux catégories de lisières pour les massifs de plus de 100 hectares :

- **Site Urbain Constitué (SUC) :** secteur de lisière urbanisé – Ils ne sont pas concernés par la servitude de lisière de 50 m et doivent faire l'objet de règles adaptées
- **Hors site urbain constitué (hors SUC) :** secteur de lisière non-urbanisé et concernés par les dispositions évoquées ci-avant

Identification des sites urbains constitués (SUC)

Un site urbain constitué est défini comme un espace bâti répondant aux **trois critères suivants** :

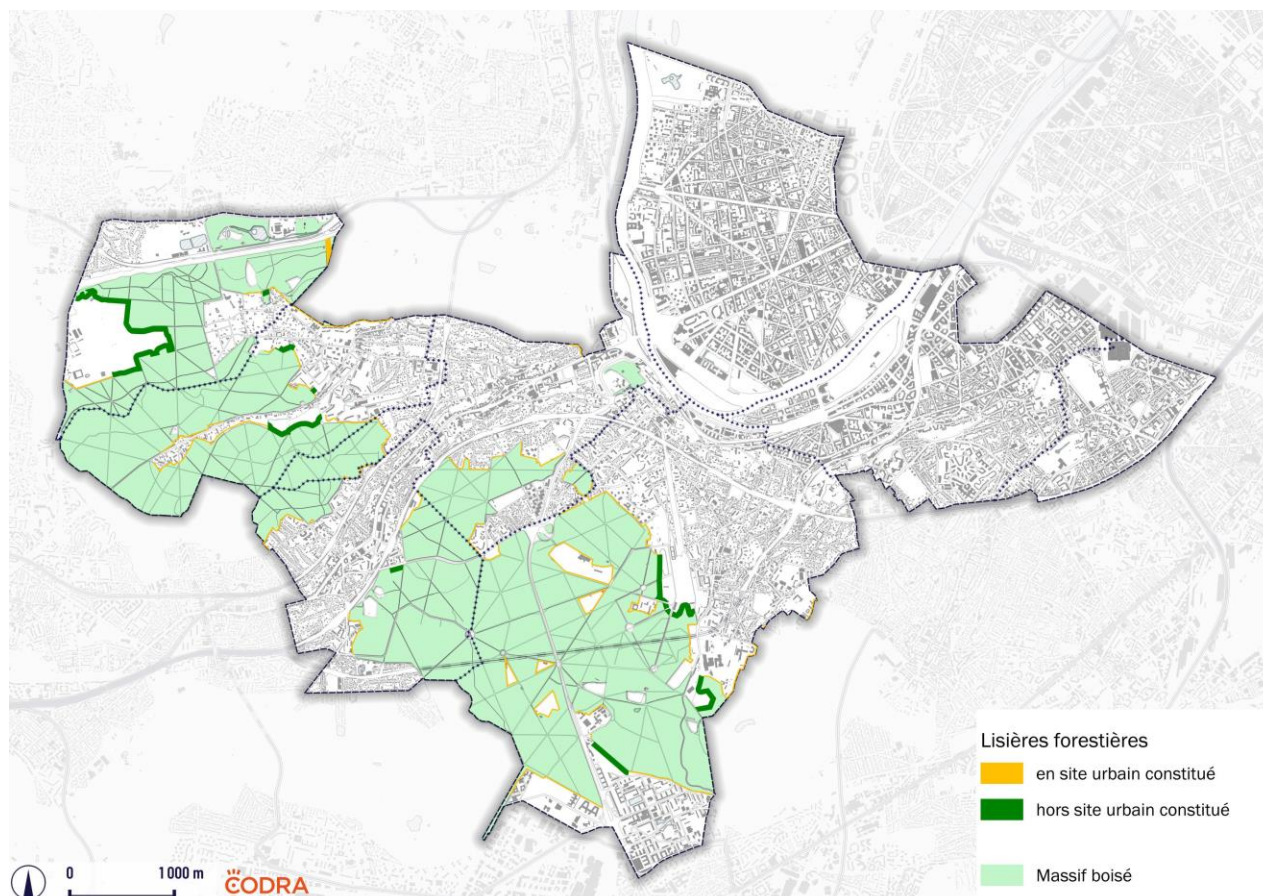
1. Les unités foncières y sont viabilisées et desservies par des voies urbaines goudronnées (notion de trame viaire).
2. La densité, le taux d'occupation des sols (bâtiments existants et imperméabilisation des sols) sont comparables à ceux des ensembles urbains les plus proches situés hors bande de protection de la lisière.
3. Le volume des constructions existantes est similaire à celui des ensembles urbains les plus proches situés hors bande de protection de la lisière.

Ne peuvent être considérés comme des SUC des espaces peu construits ou/et de manière disparate (habitat diffus) constituant un début de mitage de la lisière où la protection de la forêt est encore possible.

Les bâtiments isolés **ne constituent pas** un site urbain constitué, et doivent garder leur caractère isolé (ferme isolée, maison de gardien, moulin...).

L'existence d'un site urbain constitué et ses limites sont appréciées **au cas par cas**, en tenant compte notamment des limites physiques et des voiries existantes.

L'appréciation au cas par cas en fonction des critères précités est retranscrite dans la carte suivante :



Identification des sites urbains constitués en lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares

Protection des lisières forestières

Le PLUi met en place des règles et orientations spécifiques pour les lisières des grands massifs boisés visant à assurer notamment une transition paysagère de l'espace urbanisé vers la forêt.

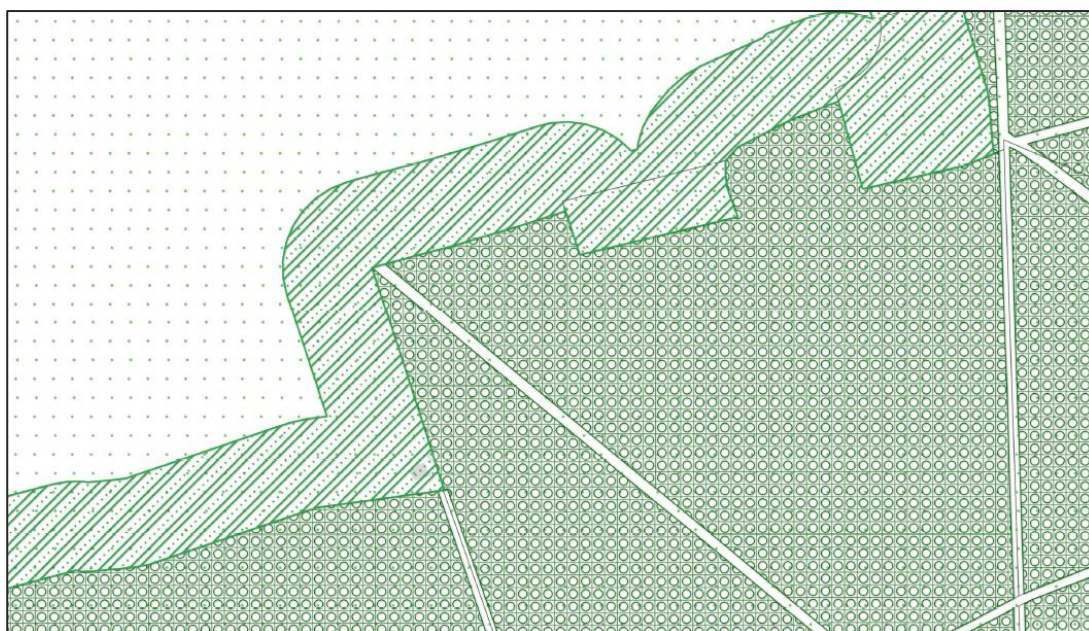
La méthodologie d'approche a permis de caractériser les sites urbains constitués (SUC) concernés par une lisière et les autres sites considérés comme non-urbanisés. En comptabilité avec les documents supérieurs, ces lisières d'interface entre espaces forestiers et sites urbains constitués font ainsi l'objet de dispositions particulières.

Elles sont identifiées sur le document graphique n°4.3 Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères : une bande de 10 mètres de large quasi inconstructible est ainsi délimitée pour les sites urbains constitués concernés par une lisière. Cette bande est portée à 50 mètres de large hors site urbain constitué.

La superficie des servitudes de lisières représente près de 49 hectares à l'échelle de GPSO.



Extrait du plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères - Exemple de lisière forestière en site urbain constitué à Sèvres – bande de 10 mètres affectée d’une prescription de lisière.



Extrait du plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères - Exemple de lisière forestière hors site urbain constitué à Marnes-la-Coquette – bande de 50 mètres affectée d’une prescription de lisière.

Seuls sont uniquement autorisés, sous réserve du respect de l’ensemble des autres règles du PLUi et notamment celles afférentes aux destinations (chapitre 2 du règlement) et à la zone morphologique concernée - chapitre 3 du règlement) :

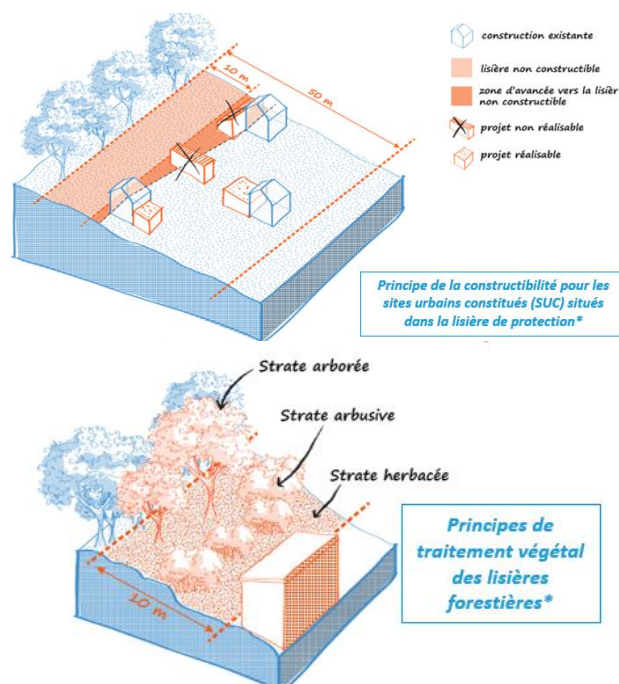
- Des travaux de rénovation, de réhabilitation et de restauration des constructions existantes,
- Des travaux d’extension verticale sur une construction existante,
- Des travaux de construction dans la limite de l’emprise au sol initiale maximale d’une ruine ou d’une construction existante (à la date d’approbation du PLUi) après sa démolition ou sa destruction après sinistre,
- Des clôtures poreuses réalisées en structure à large maille (15 cmX15 cm), sans muret afin de permettre le passage de la petite faune sauvage,

- 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. En effet, Les règles de lisières ne s'appliquent pas en périphérie des STECAL afin de permettre la réalisation des projets qui sont d'emprise très limitée par ailleurs.

De plus, l'OAP continuités écologiques prévoit, en cohérence avec ces dispositions du règlement, six orientations spécifiques visant à assurer un traitement paysager et écologique qualitatif de la lisière au sein des SUC concernés (donc hors STECAL) :

- Éviter de créer une avancée significative des constructions vers le massif dans une bande de 50 mètres depuis le massif sur les terrains concernés.
- Végétaliser selon des plantations multi-strates au sein de la bande de 10 mètres.
- Privilégier la plantation d'espèces indigènes, non-exotiques envahissantes et éventuellement adaptées au changement climatique à privilégier pour les plantations.
- Principe d'éloignement des massifs des éventuelles activités susceptibles de générer des nuisances sonores.
- Orienter l'éclairage public et privé extérieur vers le sol.
- Équiper les constructions et installations de dispositifs favorables à la nidification.

Ces dispositions permettront de constituer, à long terme, une lisière de qualité paysagère constituant une zone tampon pour la biodiversité et mettant en œuvre une transition paysagère progressive.



Extrait de l'OAP Continuités écologiques

Partie n° 3 : Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et analyse de renouvellement urbain

1. ANALYSE DE LA CAPACITE DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS

Cadre de réalisation de l'analyse

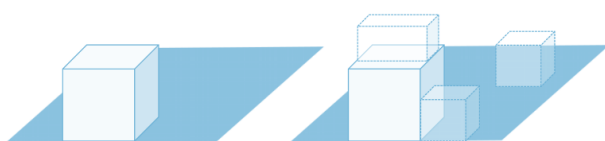
Au titre de l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « analyse [...] la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ».

Il s'agit notamment de déterminer la capacité théorique de production de nouveaux logements qui pourraient voir le jour sur le territoire de GPSO, en application des règles d'urbanisme du PLUi.

Eléments de méthode et résultats

Cette analyse repose sur une étude croisée et objective des capacités de renouvellement urbain soit par densification ou par mutation :

Capacités de densification :



Il s'agit de la capacité du tissu urbain à augmenter sa surface de plancher et/ou emprise au sol par rapport à l'existant via l'extension, la surélévation ou l'ajout d'une nouvelle construction.

Capacités de mutation :

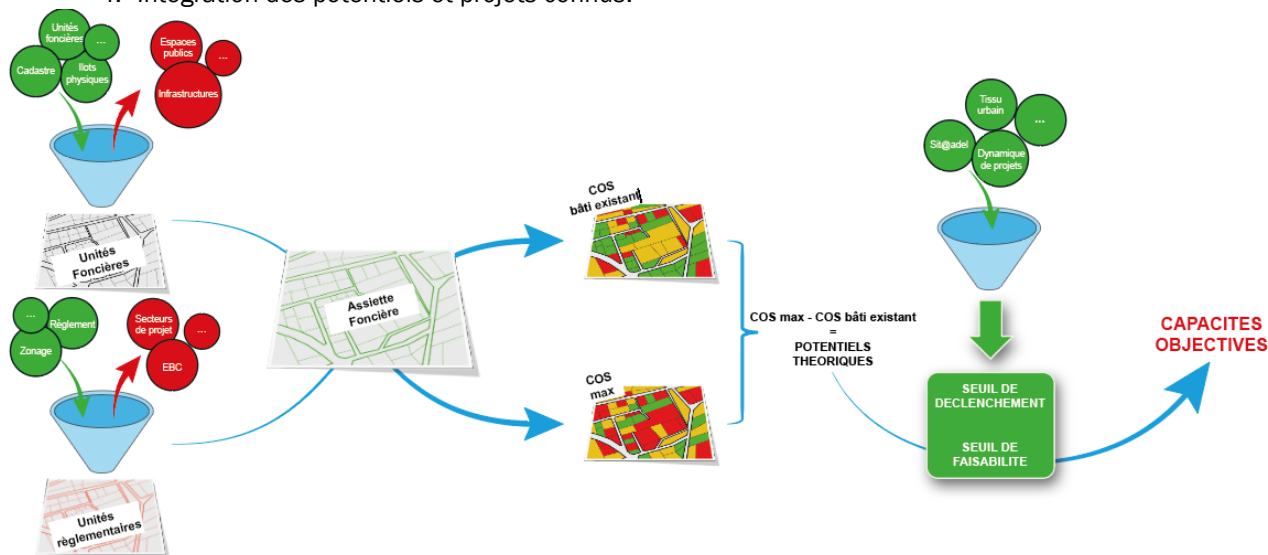


Il s'agit de la capacité du tissu urbain à évoluer par démolition de l'existant puis reconstruction avec conservation ou augmentation de la surface de plancher et/ou emprise au sol.

324

Elle est réalisée en plusieurs étapes :

1. Définition du périmètre d'étude.
2. Calcul des capacités d'accueil maximum théoriques de nouvelles constructions.
3. Détermination des capacités d'accueil pondérées.
4. Intégration des potentiels et projets connus.



1/ Définition du périmètre d'étude

- Constitution d'une assiette foncière de référence correspondant aux espaces réellement constructibles sur lesquels seront appliqués les calculs de potentiels. Cette assiette foncière de référence résulte de la mobilisation et de la mise en cohérence des fichiers fonciers du Cerema (correction pour correspondre à la réalité du terrain) et du zonage du PLUi (exclusion des secteurs ne disposant de fait d'aucune capacité de mutation ou de densification : principaux équipements, secteurs non cadastrés, secteurs de projets dont la programmation est connue...).
- Identification d'unités règlementaires de référence : modélisation géomatique des règles du PLUi intégrant notamment les différentes zones du PLUi ainsi que les règles graphiques ou écrites spécifiques ayant une incidence sur le potentiel d'occupation du sol (bande de constructibilité, filet de hauteur...).
 - ⇒ Une unité foncière peut donc être composée de plusieurs unités règlementaires différentes (plusieurs règles d'urbanisme sur une même unité foncière).

2/ Calcul des capacités d'accueil maximum théoriques

- Calcul d'un coefficient d'occupation du sol maximum théorique par une analyse croisée des règles de hauteur et d'emprise au sol maximum permises par le PLUi.
- Calcul du coefficient d'occupation du sol du bâti existant, par la mobilisation de la Base Emprise Bâti 2018 de l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR), complétée et corrigée pour correspondre à la réalité du terrain (connaissance locale, cadastres, vues aériennes et immersives...).
- Identification des potentiels théoriques restants par le calcul de la différence entre le Coefficient d'Occupation du Sol maximum théorique et le Coefficient d'Occupation du Sol du bâti existant.

- ⇒ Ce premier calcul permet de définir le **potentiel théorique** du territoire en matière de densification et de mutation, mais ne permet pas de déterminer ses capacités de densification et de mutation pondérées.
 - ⇒ Les superficies sont exprimées après retrait des périmètres des secteurs de projets identifiés à moyen terme.

325

Capacité d'accueil maximum théorique à l'échelle de GPSO

SDP existante en m²	Gain de SDP densification en m²	% d'évolution de la SDP	Equivalent logement*
19 322 255	6 370 441	+ 33%	83 274

* 1 logement = 76,5m² de SDP brute, soit 65 m² de SDP nette (ratio de 0,85 entre la SDP brute et la SDP nette).

3/ Détermination des capacités d'accueil pondérées

- Définition d'un coefficient de mutation et de densification, considérant que chaque tissu urbain ne présente pas la même capacité à se densifier ou à muter en croisant plusieurs critères :
 - Age et qualité des constructions : valeur patrimoniale, bâti dégradé...
 - Niveau d'emprise au sol : important, moyen, faible.
 - Hauteur du bâti : optimisée, sous-exploitée.
 - Fonctionnalités et usages : habitat exclusif, mixte, rez-de-chaussée actifs, activités...
 - Situation juridique apparente : copropriété, mono-propriétaire...
 - Dynamique urbaine : figée, en mutation...
- Définition de seuils de déclenchement permettant de déterminer à partir de quelles capacités supplémentaires par rapport à l'existant, une extension ou une surélévation peut potentiellement être mise en œuvre. Ces seuils sont différents selon les types de tissus urbains concernés (Cf. analyse des tissus urbains)

⇒ Les seuils les plus faibles utilisés correspondent à la SDP minimale d'un logement de type 3 (65 m²) ou à une emprise au sol minimale de 30 m². En dessous de ces seuils, l'analyse considère que les extensions ne génèrent pas de nouveaux logements. Il s'agira en général d'extensions de confort pour le logement existant.

Capacités par coefficients de mutation et de densification après pondération à l'échelle de GPSO

	SDP existante en m ²	Gain de SDP densification en m ²	% d'évolution de la SDP	Equivalent logement*
Mutation	19 322 255	990 334	+ 5,1%	12 940
Densification	19 322 255	472 830	+ 2,4%	6 181

* 1 logement = 76,5m² de SDP brute, soit 65 m² de SDP nette (ratio de 0,85 entre la SDP brute et la SDP nette).

Synthèse et capacités d'accueil pondérées

Si la totalité des droits à construire étaient utilisés sur le territoire de GPSO, il serait possible de construire théoriquement 83 274 logements supplémentaires dans les 12 prochaines années

Cette hypothèse n'est toutefois pas réaliste car elle supposerait une mutation considérable du tissu urbain sur une période très réduite à l'échelle de l'évolution de la ville.

Après application croisée des coefficients correcteurs et des seuils de faisabilité, il ressort que le territoire pourrait théoriquement accueillir :

- 12 940 logements supplémentaires par mutation.
- 6 181 logements supplémentaires par densification.

326 Ces 2 types de production de logements supplémentaires ne peuvent pas s'additionner car elles concernent souvent le même terrain.

L'hypothèse est donc faite que la moitié des terrains concernées évolueront dans les prochaines années à la faveur d'opérations de mutation et l'autre moitié à la faveur d'opérations de densification.

Les règles du PLUi permettraient donc en théorie de produire 9 561 logements supplémentaires dans les 12 prochaines années (horizon retenu pour établir le PLUi), **soit 797 logements/an** au titre des opérations de mutation ou de densification du tissu urbain hors secteurs de projets.

A cela s'ajoute le potentiel issu des projets de logements identifiés : 9 061 logements sur 10 ans (horizon des projets et potentiels connus), **soit, en moyenne, 906 logements/an**.

Ainsi, au regard des règles morphologiques du PLUi, les capacités théoriques de densification et de mutation du territoire sont estimées à **1 703 logements par an pour les 10 prochaines années**.

Evaluation des possibilités offertes par différents outils réglementaires du PLUi

Aux capacités théoriques de production de 1703 logements/an offertes par les règles morphologiques du PLUi s'ajoutent également les capacités théoriques de production de logements favorisées par les règles listées ci-après.

Le complément de hauteur autorisé en cas de performance énergétique et environnementale (cf. chapitre 5.2 du règlement)

Remarques méthodologiques :

- Seules les zones U1, U2 et U4 ont été étudiées (zones mixtes ou à dominante résidentielle), la règle de complément de hauteur ne pouvant pas être mobilisée en zone U3
- Equivalent logement (équ.log) basé sur logement T3 de 65 m² SDP, soit SDP brute équivalente à 76,5 m²

Hypothèses retenues :

- Il est estimé que tout au plus 5% des sites ayant la possibilité d'un point de vue réglementaire de le faire sont susceptibles de mobiliser ce bonus dans les 10 prochaines années,
- Le patrimoine bâti protégé au PLUi ne pourra vraisemblablement pas bénéficier du complément.

Le calcul des capacités d'accueil maximum théoriques par analyse croisée géomatique donne un potentiel brut de 22 603 équivalents logements. En prenant l'hypothèse qu'un site sur 20 (5%) mobilisera cette règle on obtient un potentiel de production de logements de 1 130 équivalents logements pour les 10 prochaines années (2025-2035), soit 113 logements par an.

Le complément d'emprise au sol autorisé en cas de performance énergétique et environnementale (cf. chapitre 5.2 du règlement)

Remarques méthodologiques :

- Seules les zones U1, U2, U3 et U4 ont été étudiées (zones mixtes ou à dominante résidentielle)
- Ciblage du bonus sur les zones à hauteur contrainte
- Equivalent logement (équ.log) basé sur logement T3 de 65 m² SDP, soit SDP brute équivalente à 76,5 m²

Hypothèses retenues :

- Il est estimé que tout au plus 50% des sites ayant la possibilité d'un point de vue réglementaire de le faire sont susceptibles de mobiliser ce bonus dans les 10 prochaines années.
- Le patrimoine bâti protégé au PLUi ne pourra vraisemblablement pas bénéficier du complément.

Le calcul des capacités d'accueil maximum théoriques par analyse croisée géomatique donne un potentiel brut de 155 équivalents logements. En prenant l'hypothèse qu'un site sur 2 (50%) mobilisera cette règle on obtient un potentiel de production de logements de 77 équivalents logements pour les 10 prochaines années (2025-2035), soit 8 logements par an.

La transformation de bureaux en logements

D'après une note publiée en janvier 2022 par le ministère chargé du logement en partenariat avec le ministère de la Culture, la part de logements créés issus de la transformation de bureaux s'élevait entre 1,22% et 2,44 % du nombre de logements total produits entre 2013 et 2020. Selon les données SITADEL prises sur la période du 1er janvier 2022 à mi 2023, ce taux s'élève à près de 3% du nombre de logements total produits pour GPSO. Par ailleurs, le Gouvernement souhaite en 10 ans multiplier par 4 le nombre de transformations de bureaux en logements.

Partant de ce constat et de cette ambition, il est possible d'évaluer à 4% la part de logements issue de la transformation de bureaux dans les prochaines années soit 68 logements par an (1 703 x 4%).

Division des grands logements

Il existe environ 13 450 maisons sur le territoire de GPSO (la taille moyenne de ces maisons est supérieure à 5 pièces). Si on prend un chiffre prudent de 5% de maisons divisées en 10 ans et que chaque division ne crée qu'un nouveau logement, on obtient un potentiel de 672 logements créés, soit 67 logements par an.

Bilan global

L'évaluation théorique des capacités de production de logements issues du cadre réglementaire défini par le PLUi est de 1959 logements/an (1703 + 113 + 8 + 68 + 67). Il s'agit d'une **capacité théorique** dans un exercice de compatibilité avec les documents supérieurs (SCoT qui reprend les objectifs du SRHH) qui vient se confronter à la réalité du contexte économique et de l'acceptabilité des projets compte tenu de la singularité du territoire :

- Rareté et coût du foncier
- Relief très marqué
- Densité des espaces urbanisés la plus élevée après Paris à l'échelle de la métropole
- Territoire le plus vert et le plus protégé en matière de patrimoine (après Paris) à l'échelle de la métropole

A noter que les objectifs chiffrés de production de logements par commune seront définis par le Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH) en cours d'élaboration par la MGP, qui devra être compatible avec le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH), lui-même devant être compatible avec le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France environnemental (SDRIF-e) voté par la Région le 11 septembre 2024.

327

Aussi, il convient de préciser que le SDRIF-e indique que le nombre de logements au sein des espaces urbanisés doit progresser d'au moins 15% à l'horizon 2040 pour les communes de GPSO en dehors des deux communes de l'hypercentre dont Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux font partie. Ainsi, d'une part ces principes s'imposent au SRHH pour définir la territorialisation des objectifs de construction de logements dans un rapport de compatibilité ce qui mécaniquement devrait à terme abaisser l'objectif actuel de production de 2 000 logements par an pour GPSO au sein du SRHH, et que d'une autre part les objectifs de production de logements communaux définis dans le futur PMHH par la MGP devraient être amenés à évoluer à la baisse pour les deux communes de l'hypercentre (Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux) et être stables pour les autres communes du territoire.

Au-delà des objectifs quantitatifs théoriques, et eu égard aux spécificités préalablement exposées, les ambitions de ce PLUi contribuent à œuvrer au développement de projets qualitatifs en faveur de l'amélioration du cadre de vie des citoyens et de l'épanouissement des familles des 8 villes du territoire.

2. DISPOSITIONS PRISES EN FAVEUR D'UN RENVOULEMENT URBAIN RAISONNE ET MAITRISE

Considérant que l'évolution du territoire ne peut désormais se faire qu'au travers des opérations de renouvellement urbain par mutation ou densification compte tenu de la très faible présence de foncier immédiatement disponible, GPSO a fait le choix de mettre en place des outils réglementaires pour favoriser un renouvellement urbain raisonné et maîtrisé du territoire à partir de l'existant. Ces outils réglementaires décrits ci-après répondent également aux ambitions environnementales du territoire poursuivies par ce PLUi.

328

1/ Dispositions permettant une hauteur complémentaire ou une emprise au sol complémentaire en contrepartie d'une rénovation énergétique performante des constructions existantes et de la création de logements ou d'hébergements pour les nouveaux planchers créés (chapitre 5 du règlement).

2/ Principales dispositions relatives aux règles morphologiques à proximité et autour de certaines gares (liste non-exhaustive) :

- Secteur du Clos Montholon à Vanves, au droit de la future gare de la ligne 15 du Grand Paris Express (secteur U2-B avec périmètre de hauteur spécifique).
- Secteur de la ZAC Leon Blum à Issy-les-Moulineaux avec un projet urbain d'envergure et des zones de hauteur spécifique à proximité gare RER C et de la future gare de la ligne 15 du Grand Paris Express (secteur U1-C).
- Secteur de la ZAC Seguin-Rives de Seine à proximité de la ligne 9 du métro et de la future ligne 15 du Grand Paris Express (sous-secteurs U1-A-2, U4-D-3, U4-D-4).
- Secteur Hydroseine à Issy-les-Moulineaux avec un projet urbain d'envergure et des zones de hauteur spécifique à proximité gare RER C et de la ligne n°2 du Tramway (sous-secteur U1-C-2).
- Le parti pris morphologique rue de Ville-d'Avray et rue Riocreux à Sèvres à proximité de la gare transilien Sèvres-Ville-d'Avray (secteurs U2-A et U2-B).
- Secteurs U1-B à Chaville au niveau des trois gares permettant une densité plus importante par rapport aux quartiers environnants.

3/ Dispositions relatives aux règles morphologiques sur certains secteurs avec la délimitation de secteurs de hauteur spécifique (plan réglementaire n°4.2.) ou de plan masse, notamment :

- Rue Jean Bleuzen, rue du Moulin et Clos Montholon à Vanves.
- Rue du Gros Chêne et rue Henri IV à Chaville (Résidence Hauts-de-Seine Habitat).
- Rue du docteur G. Lederman et route du pavé des Gardes à Sèvres.
- Secteur Hydroseine, secteur de la ZAC Léon Blum, plan masse du quartier Sainte-Lucie à Issy-les-Moulineaux.

- Route de Vaugirard à Meudon sur Seine.

Ces règles permettent de répondre à l'objectif d'un renouvellement urbain raisonné, tout en prenant en compte l'environnement des sites.

4/ Délimitation d'une zone U4 pour mieux prendre en compte certaines zones à dominante d'habitat collectif y compris celles présentes au sein de certains tissus pavillonnaires (particulièrement les secteurs U4-A et U4-B à Sèvres). La zone U4 permet des volumes plus importants que ceux de la zone pavillonnaire U3. En ce sens, cette démarche a permis une meilleure prise en compte de la réalité du tissu urbain et de donner des possibilités complémentaires sur ces terrains en fonction du contexte local.

5/ Les OAP sectorielles avec des projets urbains identifiés qui contribuent et participent à faire émerger un potentiel de renouvellement urbain par mutation et/ou de densification de l'existant. Des études urbaines ont été produites dans le cadre de ces OAP sectorielles ou même sans que certains secteurs soient concernés par des OAP pour identifier certains potentiels fonciers. Un travail étroit avec l'EPFIF est également en cours sur plusieurs secteurs de maîtrise et veille foncière dans le cadre de conventions avec GPSO et les villes concernées.

6/ Des périmètres de gel de la constructibilité dans l'attente de l'adoption d'un projet global (PAPAG) pour préparer l'évolution future de deux sites d'activités vers une mixité de fonction et des restructurations urbaines à terme.

- Site de l'ONERA (PAPAG n° 1 et n° 2) à Meudon.
- Site du CETIM (PAPAG n° 3) à Sèvres.

7/ Les règles morphologiques préexistantes souvent maintenues et qui ont démontré sous l'égide des PLU communaux ces 10 dernières années, la capacité à produire environ 1 650 logements en moyenne chaque année. L'analyse des capacités de densification et de mutation qui tient compte des tissus urbains existants et s'appuie sur les règles morphologiques du PLUi est présentée dans le chapitre 4 de la 2^{ème} partie du présent rapport.

329

8/ Des dispositions favorables à la division de logement et aux changements de destination du bâti existant :

- Les règles de stationnement évitent de soumettre à l'obligation de réalisation de places de stationnement les divisions de grands logements en plusieurs logements ainsi que les changements de destination.
- Les divisions de logement et les changements de destination ne sont pas concernés par les dispositions relatives au secteur de taille minimale de logement.

9/ Les règles de stationnement pour véhicules motorisées sont moins exigeantes quantitativement que dans les PLU communaux afin d'accompagner la démotorisation des ménages mais également pour faciliter la mise en œuvre de projets. La réduction de ces exigences peut permettre de diminuer le nombre de sous-sols à réaliser permettant d'alléger le coût du projet et facilitant ainsi son financement, tout en limitant l'impact d'un report du stationnement sur l'espace public.

Ces dispositions constituent également des outils contribuant à une limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. En effet, les projets permis par ces dispositions sont autant de projets d'extension ou de consommation foncière en moins.

3. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS 2012-2023

La mesure de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers a été réalisée à partir de la base de données ÉVOLUMOS de l'Institut Paris Région sur la période de 2012 à 2021.

Il en ressort une diminution de 1,9 hectares des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) sur le territoire de GPSO entre 2012 et 2021. Il s'agit d'une évolution déjà très modérée, notamment au regard de la superficie totale des espaces naturels agricoles et forestiers s'élevant à 1 195,5 hectares en 2012. Ainsi, la diminution concerne moins de 0,16% de ces espaces. Aucune nouvelle consommation d'espace n'a été observée en 2022 et 2023.

4. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

La mesure de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers établit une consommation de 1,9 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur le territoire de GPSO. Il s'agit d'une évolution déjà très modérée, notamment au regard de la superficie totale des espaces naturels agricoles et forestiers s'élevant à 1 195,5 hectares en 2012. Ainsi, la consommation a concerné moins de 0,16 % de ces espaces en près de 10 ans. Par ailleurs, aucune nouvelle consommation d'espace n'a été observée en 2022 et 2023. Cette analyse est présentée dans le chapitre précédent dédié à ce sujet au sein du présent rapport.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. À cet effet, et en cohérence avec la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers futurs est établie à 0,95 ha maximum pour la période 2025-2035, afin de permettre la réalisation de projets d'intérêt collectif, si aucune autre solution satisfaisante n'est trouvée.

Ainsi, la consommation future sera deux fois moins importante que celle des dix dernières années.

5. DISPOSITIONS PRISES EN FAVEUR D'UNE LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Les dispositions prises en faveur d'une densification raisonnée et maîtrisée du territoire participent largement à la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur le territoire (ENAF). Elles sont énumérées dans le chapitre 2 de cette partie du rapport dédié à ce sujet.

Par ailleurs, il a été procédé à une analyse comparative via un système d'information géographique entre le dispositif réglementaire graphique du projet de PLUi et la base de données EVOLUMOS 2021, afin de comparer la géographie des zones et secteurs du projet de PLUi susceptibles de générer une consommation foncière d'ENAF avec les ENAF du MOS.

Les zones urbaines, les STECAL et les emplacements réservés forment l'ensemble des périmètres du PLUi susceptibles de consommer des ENAF. Au sein de ces périmètres, sont soustraits les dispositions prises par le PLUi établissant des protections interdisant l'urbanisation ou l'artificialisation (notamment les EBC, les espaces écologiques et/ou paysagers protégés, les lisières et toutes autres dispositions de cette nature).

In fine, il apparaît que seuls les STECAL n°2 et n°3 à Chaville sont susceptibles de générer une consommation foncière d'ENAF. Toutefois, celle-ci apparaît extrêmement limitée du fait du fort encadrement des possibilités de construire via la règle d'emprise au sol. Toutes règles prises en compte, la consommation d'ENAF autorisées n'est donc que de 1025m², pour des projets d'intérêt collectif (équipements).

Le projet de PLUi limite ainsi fortement la possibilité de consommer des ENAF et s'avère plus vertueux encore que la modération annoncée par le PADD. S'agissant du STECAL n°2 de Chaville, cette consommation foncière concerne particulièrement des équipements d'intérêt collectif.

6. INDICATEURS DE SUIVI DU PLUi

Les indicateurs de suivis sont présentés au sein du rapport d'évaluation environnementale.