

Annexe à la délibération n° du 14 mars 2024

Les remarques suivantes ont pour but de préciser certaines définitions, règles ou éléments des documents graphiques afin d'optimiser la compréhension des Sévriens et de faciliter l'application du PLUI.

REGLEMENT

REGLEMENT ECRIT

1. Dispositions générales

4. *Lexique réglementaire*

- Page 10, 3.4. Application du règlement aux lotissements et en cas de division en propriété ou en jouissance : il est indiqué qu'en zone U3, les règles du PLUi sont appliquées à chaque lot ou chaque unité issue de la division hors voirie. Il conviendrait de préciser la notion « hors voirie » dans ce cas de figure et préciser les règles qui s'appliquent le cas échéant ;
- Page 14, définition de l'alignement : il conviendrait de reformuler la rédaction de la définition de l'alignement. La rédaction des deux dernières phrases laisse à penser que l'alignement futur ne résulterait que de l'existence d'un emplacement réservé ;
- Page 14, définition de l'attique : il est indiqué que pour les constructions ne disposant pas de façade sur rue, l'attique est édifiée en recul par rapport aux deux façades principales. Il conviendrait de ne pas limiter à deux le nombre de façades principales d'une construction et de définir la notion de façade principale ;
- Page 15, définition de la bande : il conviendrait de préciser qu'elle se calcule perpendiculairement à compter de l'alignement ;
- Page 20, définition de l'emprise au sol : il est précisé que sont exclues du calcul de l'emprise au sol les constructions dont la hauteur est inférieure à 60 cm par rapport au terrain avant travaux. Il conviendrait de calculer la hauteur par rapport au terrain fini. Par ailleurs, il est indiqué que les autres éléments en saillie non expressément exclus sont pris en compte dans le calcul de l'emprise. Il conviendrait de mettre en cohérence ces dispositions avec la liste « non exhaustive » de ce que peut constituer un ornement. Enfin, il est fait référence à la notion d'encorbellement, qui est définie dans le règlement et qui renvoie à la notion de niveau et de comble habitable. Il conviendrait de préciser ces dispositions en ce que la notion des toitures en encorbellement ne dispose pas nécessairement d'un « niveau », d'un comble « aménageable » ;
- Pages 21 et 22, sont définis les espaces libres, les espaces de pleine terre et les espaces végétalisés. Il conviendrait de qualifier les aménagements très ponctuels tels que les pas japonais, les cheminements gravillonnés ;
- Pages 22 et 25, il convient de mettre en cohérence l'écriture du calcul de la hauteur des façades en cas de toiture mono-pente. En effet, dans la définition de la façade, il est indiqué que la hauteur de la Façade comprend la hauteur du couronnement et dans la définition de la hauteur, celle-ci se calcule à l'égout du toit.
- Page 22, définition de la façade : il conviendrait de préciser qu'il y a création d'une nouvelle façade lorsqu'il existe un décroché à rez-de-chaussée « et ou » sur « un ou plusieurs » niveau,
- Page 23, définition de foisonnement du stationnement : il conviendrait de préciser la notion d'« opération » ;
- Pages 25 et 26, définition de la hauteur : s'agissant des modalités de calcul du couronnement, pour une meilleure lecture, il conviendrait de basculer les schémas explicatifs sous chacun des cas définis ;
- Page 25, définition de la hauteur : concernant la règle du calcul des hauteurs en zone U3, il conviendrait de mettre en cohérence les schémas explicatifs avec la définition et positionner la

référence du point bas de la hauteur de la construction au niveau de la jonction entre le terrain après travaux et la façade ;

- Page 27, définition de la limite séparative : il conviendrait de reprendre l'entière définition donnée du « terrain d'assiette » à la page 33, soit de supprimer la mention « constitué d'une ou plusieurs unités foncières » qui est incomplète ;
- Page 30, définition du niveau de référence : pour faciliter la lecture et l'application des règles du futur PLUi pour les usagers, il conviendrait d'ajouter que cette notion de niveau de référence ne s'applique pas en zone U3, ainsi qu'indiqué dans la définition de la hauteur.

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

1. Zones urbaines

- Page 38, en secteur U3B, pour les activités autorisées autres que d'habitation, il conviendrait d'ajouter la condition 4) relative à la bonne compatibilité avec le voisinage et rapproché ;
- Page 48, 2.4. Limitations et conditions : il conviendrait de préciser à la condition 1) que le calcul de la surface de plancher des extensions et annexes futures susceptibles d'être autorisées et par voie de conséquence la surface de plancher maximale susceptible d'être construite, sera calculée par rapport à la SDP « existante au jour de l'approbation du PLUi », afin d'éviter des dépôts successifs de demandes.

3. Morphologie et implantation des constructions

Zone U1- centralités /Secteur U1-F

- Page 53, 1.1. Champ d'application : il est indiqué que ne sont pas pris en compte pour le calcul du recul, les perrons, terrasses et emmarchements, de moins de 0.60 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux, puis que les escaliers, les perrons et les passerelles ne sont pas pris en compte sans limitation de hauteur. Il est suggéré de mettre en cohérence ces dispositions en autorisant comme pour les escaliers, les perrons et les emmarchements sans limitation de hauteur. Par ailleurs, il est proposé d'indiquer que la référence « de moins de 0.60 m de hauteur » se calcule par rapport au terrain « après travaux », parce qu'il s'agit d'apprécier la manière dont sera traitée la bande à l'issue des travaux ;
- Page 55, Secteur U1-F : Il est indiqué que lorsque tout ou partie de l'alignement du terrain est situé en limite de zone U3, les constructions doivent être implantées en retrait. Toutefois, il apparaît à la lecture du plan n°1, que la limite entre la zone U1 et la zone U3 se fait au milieu de la voie et dans un tel cas, le terrain n'est pas situé en limite avec la zone U3. Il conviendrait de préciser la règle afin que cette règle s'applique quand bien même, la limite du terrain ne situerait pas « en limite » avec la zone U3 ;
- Page 55, Secteur U1-F : il conviendrait de préciser que les dispositions applicables à un terrain situé en limite de zone U3 s'appliquent sauf dans le cas où s'applique une marge de recul identifiée sur le plan n° 4..2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers ;
- Page 60, 2. Implantation par rapport aux limites de propriété, Paragraphe 2.1. relatif au champ d'application : il est indiqué que « ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation », certains éléments de construction. Il conviendrait de modifier la rédaction de l'intitulé de l'article par « sont admis dans le retrait », afin d'éviter les débords chez le voisin en cas d'application de la règle permettant d'implantation de la construction en limite de propriété. Par ailleurs, il est indiqué que ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation, notamment les perrons, terrasses et emmarchements, passerelles non couvertes, de moins de 0.60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux. Il conviendrait d'y ajouter les escaliers et les balcons. Il serait souhaitable de ne pas limiter la hauteur des

emmarchements, escaliers et perrons afin de ne pas empêcher la création d'un tel élément d'accès pour une raison de hauteur et de nombres de marches.

- *Page 64, Secteur U1-F* : il est indiqué que dans l'ensemble bâti remarquable du centre-ville de Sèvres, les constructions devront être implantées sur les limites séparatives latérales sur une profondeur de 14 mètres à compter de l'alignement. Il conviendrait de préciser que cette règle s'applique Grande Rue, rue des Caves du Roi et rue de Ville d'Avray, comme il en est fait référence à l'article relatif aux hauteurs des constructions. La rue du Docteur Gabriel Ledermann est traversée par une limite entre la zone U1 et la zone U3 et qu'il convient d'appliquer les règles assurant une transition douce entre ces deux zones ;
- *Page 73, 3. Implantation sur un même terrain, 3.1. Champ d'application*: outre les remarques formulées plus haut pour la page 60, il conviendrait en plus de ne pas prendre en compte pour l'application des règles les passerelles, les liaisons couvertes, les escaliers et les éléments de liaison, etc. indiqués dans la définition des constructions contiguës et qui sont des éléments ne permettant pas de qualifier des constructions de contiguës ;
- *Page 80, 4.3. Règles alternatives applicables à la zone U1* : il est indiqué qu'à l'exception de Sèvres, afin de permettre la mise en œuvre de l'OAP Continuité écologiques, l'emprise au sol des nouvelles constructions pourra s'affranchir de la bande si elle existe. Il s'avère qu'en secteur U1-F applicable à Sèvres, il n'existe pas de bande applicable à la règle d'emprise au sol, la mention « à l'exception de Sèvres » pourrait être supprimée ;
- *Page 81, 5.1. Règles générales applicables en Zone U1* : pour les terrains et parties de terrain situés en bordure de zone U3, il conviendrait de rectifier le schéma en indiquant que la bande de 10 mètres est calculée depuis l'alignement. La notion de bordure pourrait être précisée, l'alignement du terrain n'étant pas situé en limite avec la zone U3 ;
- *Pages 91 et 92, Règles relatives au dépassement du gabarit-enveloppe* : il est indiqué que les règles permettant de dépasser le gabarit-enveloppe ne s'appliquent pas en secteur U1-F-1, il conviendrait de corriger la coquille et de permettre ces dérogations dans ce sous-secteur ;

Zone U2 – Secteurs mixte de transition

- *Pages 95 et 96, 1. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies* : il conviendrait de reprendre la remarque formulée plus haut correspondant à la page 53 de la zone U1, pour des raisons identiques ;
- *Page 100, 2. Implantation par rapport aux limites séparatives* : il conviendrait de reprendre les remarques formulées plus haut correspondant à la page 60, pour des raisons identiques ;
- *Page 103, 2.3. Règles particulières - Articulation avec l'environnement existant* : il apparaît opportun d'ajouter un schéma explicatif des dispositions selon lesquelles « lorsqu'elles sont édifiées sur un *terrain existant* avec une *façade* sur voie de desserte inférieure à 3 m de largeur (terrain dit en « drapeau »), et qu'elles ont une hauteur à 3.5 mètres » ou d'en préciser la rédaction pour faciliter l'application ;
- *Page 106, 3. Implantation sur un même terrain, 3.1. Champ d'application* : il conviendrait de reprendre les remarques formulées pour la page 73 pour des raisons identiques ;
- *Page 115 et 116* : les règles relatives au dépassement du gabarit-enveloppe des constructions existantes portant sur les dispositifs de production d'énergie renouvelable et sur les ITE sont indiquées à la fois dans les règles particulières et dans les règles alternatives. Ce doublon pourrait être supprimé ;

Zone U3 – Dominante habitat pavillonnaire

- *Page 119, 1. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies, 1.1. Champ d'application* : il conviendrait de reprendre les remarques formulées plus haut pour les pages

53, 95 et 96. Il serait souhaitable toutefois d'exclure les terrasses, quelques soient leur hauteur dans la marge de recul. En effet, il s'agit d'un secteur pavillonnaire bénéficiant de jardins. Il est préférable de conserver le caractère végétal de ce tampon entre la voirie et le bâti et que les terrasses soient créées vers le fond des parcelles ;

- *Page 121*, Règles générales : il conviendrait d'ajuster la règle de traitement de la marge de recul en zone pavillonnaire en indiquant que 50% des surfaces de la marge de recul doivent être traitées en espace végétalisé, les surfaces des accès piétons et véhicules n'étant pas déduites du calcul, comme dans le PLU actuel ;
- *Page 121*, Règles générales : comme ce qui est prévu en zone U2, il serait opportun d'indiquer que lorsque le terrain se situe à l'angle de deux voies, il « peut » être imposé un pan coupé, afin de pouvoir le solliciter si besoin au cas par cas ;
- *Page 125, 1.4.* Règles alternatives – cas des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation : il est indiqué que des travaux d'extension, etc. peuvent être réalisés sur des constructions existantes qui ne respectent pas les règles d'implantation, « à l'exception de celles concernées par une marge de recul graphique ». Il serait cohérent de reprendre la rédaction utilisée dans le règlement, à savoir « les constructions existantes implantées dans les marges de recul identifiées sur le **document graphique n° 4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers** ». De plus, à Sèvres, la bande de recul graphique en zone U3, concerne un espace de transition entre le parc de Saint-Cloud et le bâti, qu'il convient de préserver. A cette fin, il conviendrait de n'autoriser que les extensions verticales (hors annexe) et les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux sans effet sur le gabarit de la construction ;
- *Page 125, 1.4.* Règles alternatives – cas des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation : il conviendrait de préciser que les extension horizontales et verticales des constructions existantes qui ne respectent pas le recul ne s'appliquent pas aux constructions annexes ;
- *Page 127, 2.* Implantation par rapport aux limites séparatives, 2.1. Champ d'application : il conviendrait de reprendre les remarques formulées pour les pages 60 et 100 ;
- *Page 128*, Règles générales applicables en secteurs U3 A et B : dans le schéma relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites de fond, il conviendrait d'ajouter les termes « avec ou » sans baie, dans la légende ;
- *Pages 134 et 135*, Règles alternatives applicables aux secteurs U3 A et B : il conviendrait de préciser que les extensions horizontales et verticales sur des constructions existantes qui ne respectent pas le retrait, ne s'appliquent pas aux constructions annexes ;
- *Page 134*, Cas des constructions annexes : il conviendrait de préciser que les dispositions prévues au titre des « cas de constructions annexes » s'appliquent « sous réserve du respect des dispositions relatives aux *cas non soumis aux règles générales* applicables à Sèvres », concernant l'implantation d'annexes sur les limites séparatives des terrains issus de divisions foncières ;
- *Page 137, 3.* Implantation sur un même terrain, 3.1. Champ d'application : il conviendrait de reprendre les remarques formulées aux pages 73 et 106 ;
- *Page 145*, Secteurs U3 A et B, il conviendrait de corriger le schéma relatif aux toitures à la Mansart applicable à Sèvres, en indiquant une hauteur maximale de 9.5 m ;
- *Page 147, 5.2.* Règles particulières – cas non soumis aux règles générales : il convient de préciser la règle et d'autoriser l'installation des dispositifs de production d'énergie renouvelable, dès lors qu'ils ont une hauteur inférieure ou égale à 0.5 m quelle que soit la hauteur de la construction.

Zone U4 – Grands quartiers résidentiels et mixtes

- *Pages 150 et 151, 1.* Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies : il conviendrait de reprendre les remarques formulées plus haut pour les pages 53, 95, 96 et 119 ;
- *Page 151, Règles générales applicables en zone U4 :* il serait cohérent de reprendre les dispositions figurant dans les autres zones, selon lesquelles en cas d'implantation à l'alignement de deux voies ouvertes à la circulation automobile, un nouvel alignement peut être défini par un pan coupé...
- *Page 152, Règles générales applicables en secteur U4 B, dans lequel les constructions peuvent avoir une hauteur de 18 m, il conviendrait d'imposer une implantation en retrait lorsque le terrain d'assiette du projet fait face à une zone U3 ;*
- *Page 156, 2.* Implantation par rapport aux limites séparatives, 2.1. Champ d'application : il conviendrait de reprendre les remarques formulées pour les pages 60, 100 et 127 ;
- *Page 162, 3.* Implantation sur un même terrain, 3.1. Champ d'application : il conviendrait de reprendre les remarques formulées aux pages 73, 106 et 137
- *Page 169, Règles générales applicables en secteur U4 B :* s'agissant des règles applicables en cas de limite avec une zone U3, il serait souhaitable de mettre en cohérence le schéma avec la règle qui applique une bande de 10 m calculée à compter de l'alignement ;

Zone U5 – Zones d'activités économiques

- *Page 177, 1.* Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies : il conviendrait de reprendre les remarques formulées plus haut pour les pages 53, 95, 96, 119 et 150 ;
- *Page 181, 2.* Implantation par rapport aux limites séparatives, 2.1. Champ d'application : il conviendrait de reprendre les remarques formulées pour les pages 60, 100, 127 et 156 ;
- *Page 182, 3.* Implantation sur un même terrain, 3.1. Champ d'application : il conviendrait de reprendre les remarques formulées aux pages 73, 106, 137 et 162 ;

Zone U6 – Equipements spécifiques

- *Page 189,* il conviendrait de prendre en considération les remarques formulées sur les dispositions du « 1.1. Champ d'application » des autres zones ;
- *Page 191,* il conviendrait de prendre en considération les remarques formulées sur les dispositions du « 1.2. Champ d'application » des autres zones ;
- *Page 194,* il conviendrait de prendre en considération les remarques formulées sur les dispositions du « 3.1 champ d'application » applicables dans les autres zones.

Zone N – Zone naturelle

- *Page 201,* Emprise au sol : il conviendrait de préciser que l'emprise au sol applicable aux extensions et nouvelles annexes prend en compte les « habitations existantes au jour de l'approbation du PLUi ».

4. Nature et biodiversité

3. Espaces écologiques et ou paysagers protégés

Page 208, Espaces végétalisés : il conviendrait de préciser que la création d'une seule annexe est possible sur un terrain existant à la date d'approbation du PLUi.

7. Mixité fonctionnelle et sociale

7.1. Mixité fonctionnelle

Page 229, Règle de mixité fonctionnelle des zones de centralités : la règle concernant Sèvres et les autres communes non limitrophes de Paris peut poser des difficultés de mise en œuvre. Il serait souhaitable d'étudier la possibilité de revoir à la hausse le seuil de déclenchement et/ou les destinations concernées, sachant que la mixité fonctionnelle est de toute façon largement ouverte dans les zones U1.

9. Equipements et réseaux

Il serait souhaitable de revoir la numérotation des différentes parties de ce chapitre (problème de numérotation).

ZONAGE

Plan 4.1. Zonage réglementaire

Conformément à la légende de la zone U3 qui tire du jaune au vert, il conviendrait de distinguer par une nuance de couleurs différentes les secteurs U3 A et U3 B de cette manière afin de faciliter la lecture du plan et d'identifier dans quel sous-secteur de la zone U3 se situe une parcelle.

PERIMETRES

Plan 4.2 relatif aux prescriptions et périmètres particuliers :

Il serait utile de préciser sur la carte les profondeurs des marges de recul afin de faciliter leur lecture et prises en compte dans les projets :

- Rue Anne Amieux ; la marge de recul est de 3 mètres ;
- Le long de la Sente du Nord, la marge de recul est de 6 mètres. Il serait souhaitable que cette marge soit « tirée » jusqu'à la limite du Parc de Saint-Cloud et la Grande Rue ;
- En secteur U2, les marges de recul sont de 4 mètres ;

PROTECTIONS

Cahier des patrimoines protégés de Sèvres (4.3.f)

- **Fiche de l'ensemble bâti à caractère patrimonial du Centre-ville** : il conviendrait d'indiquer que l'obligation d'implanter les nouvelles constructions à l'alignement ne s'appliquent que pour les linéaires donnant sur la Grande Rue, la Rue de Ville d'Avray et la rue des Caves du Roi ou de supprimer cette règle, une implantation obligatoire à l'alignement étant déjà prévue sur le document graphique n° 4.2

ANNEXES

- **Annexe 5.3** : il conviendrait d'intégrer à la Charte esthétique des devantures commerciales ;
- **Annexe 5.2.12 et plan 5.2.1. de périmètres particuliers** : il conviendrait d'intégrer la délibération n° 07/131 du 07 décembre 2007 instituant sur l'ensemble du territoire communal l'obligation du dépôt d'une demande de permis de démolir et de modifier en conséquence le plan 5.2.1..