

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Règlement

4.1.a Cahier réglementaire des secteurs de plan masse

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

PLUi

Plan local d'urbanisme intercommunal

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-2-DDE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

GRAND PARIS
LE DÉPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS
LE DÉPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS
LE DÉPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-2-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

Dispositions communes

Tout périmètre faisant l'objet d'un plan masse est soumis aux dispositions du règlement ainsi qu'aux règles édictées graphiquement et littéralement dans ce cahier détaillé des secteurs de plan masse.

Les règles édictées graphiquement et littéralement dans le présent cahier 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 masse.

Certains secteurs de plan masse font également l'objet de dispositions dans le cahier des patrimoines protégés qui s'appliquent nonobstant toute disposition contraire contenue dans le présent cahier.

Table des matières

Boulogne-Billancourt 5

Chaville 41

Issy-les-Moulineaux 45

Meudon 51

Vanves 75

Boulogne-Billancourt

Règles spécifiques aux secteurs de plan masse de Boulogne-Billancourt

Dispositions relatives à l'ensemble des secteurs de plan masse de Boulogne-Billancourt (à l'exception des secteurs de plan masse U1-A-3 – BOU28 - secteur de centre-ville et U1-A-1 – BOU29 – Bernard Palissy)

Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions doivent s'implanter conformément aux prescriptions de chacune des planches graphiques. En cas de marge de recul, aucune construction en infrastructure n'est autorisée, à l'exception des ouvrages publics.

Réalisation d'oriels

- La proportion des oriels est limitée à 20 % de la surface de la façade comptée depuis le plancher bas du premier étage jusqu'à la hauteur de façade maximale autorisée, la façade étant considérée sur tout son linéaire, les oriels autorisés pouvant être répartis tout au long de celui-ci. En cas de terrain d'angle, cette proportion s'applique sur le cumul des longueurs de façades concernées.

6

Réalisation de porche

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

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter conformément aux prescriptions de chacun des planches graphiques. En cas de marge de retrait, aucune construction en infrastructure n'est autorisée, à l'exception des réseaux. Les motifs architectoniques de moins de 0,40 mètre de profondeur ne sont pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Articulation avec l'existant

- Lorsqu'il existe une construction voisine contiguë dont l'implantation de la façade arrière est en retrait par rapport à l'implantation de la façade arrière du projet, les constructions doivent se raccorder en s'implantant au nu de la construction existante contiguë sur une largeur de façade comprise entre 1 et 3 mètres.

Extensions de faible importance, édicules et vérandas :

- L'implantation d'extensions de faible importance visant à un meilleur fonctionnement des constructions, d'édicules et de vérandas, est autorisée, nonobstant les règles communes, à conditions :

- D'être situés en dehors des marges de recul identifiées sur la carte **n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers** et les planches graphiques des plans masse,
- Et que leur emprise au sol soit au plus égale à 20 % de la surface des espaces libres sans pouvoir excéder toutefois 12 m².

Implantation sur un même terrain

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée dans le respect des dispositions de la planche graphique.

En cas de marge de recul, aucune construction en infrastructure n'est autorisée, à l'exception des réseaux.

Les motifs architectoniques de moins de 0,40 mètres de profondeur ne sont pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Extensions de faible importance, édicules et vérandas :

- L'implantation d'extensions de faible importance visant à un meilleur fonctionnement des constructions, d'édicules et de vérandas, est autorisée, nonobstant les règles communes, à conditions :
 - D'être situés en dehors des marges de recul délimitées sur la carte **n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers** et les planches graphiques des plans masse,
 - Et que leur emprise au sol soit au plus égale à 20 % de la surface des espaces libres sans pouvoir excéder toutefois 12 m².

Emprise au sol

7

L'emprise au sol des constructions à édifier est fixée par la planche graphique.

Extensions de faible importance, édicules et vérandas :

L'implantation d'extensions de faible importance visant à un meilleur fonctionnement des constructions, d'édicules et de vérandas, est autorisée, nonobstant les règles communes, à conditions :

- D'être situés en dehors des marges de recul identifiées sur la carte **n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers** et les planches graphiques des plans masse,
- Et que leur emprise au sol soit au plus égale à 20 % de la surface des espaces libres sans pouvoir excéder toutefois 12 m².

Hauteur

La hauteur des constructions à édifier est fixée par la planche graphique

Raccordement aux constructions existantes

- En cas de maisons accolées, pour des extensions, restructurations ou surélévations de bâtiments existants, le dépassement de la hauteur de façade est autorisé pour raccordement avec les bâtiments mitoyens sans modifier la hauteur totale, sauf en secteur de plan masse U3-C-1 - BOU26 - RUE DIAZ - RUE REINHARDT - RUE F. PELLOUTIER - SENTE DE LA PYRAMIDE.

Edicules et vérandas :

- Les édicules et vérandas pouvant être réalisés en dérogeant aux règles d'implantation et d'emprise au sol, doivent présenter une hauteur totale maximale de 3 mètres, réduite à 2,20 mètres en limite séparative.

Dépassements du gabarit-enveloppe :

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,
- sont autorisés pour les antennes, les souches de cheminée,
- sont autorisés pour les édicules d'agrément liés à la jouissance d'une terrasse paysagée ; ces édicules, d'une surface unitaire inférieure ou égale à 20 m² d'emprise et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres, doivent présenter une emprise totale inférieure ou égale à 10 % de l'emprise de la terrasse,
- sont autorisés les acrotères, les lucarnes, dans la limite de la hauteur de façade et de 40% du linéaire de façade.
- sont autorisés pour les opérations comprenant 100% de logements sociaux, dans la limite de la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faîtage.

Pares-vues

- Les pares-vues sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 1,90 mètres.

8

Calcul de la hauteur

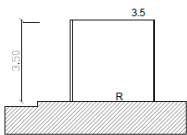
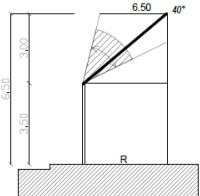
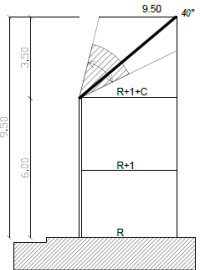
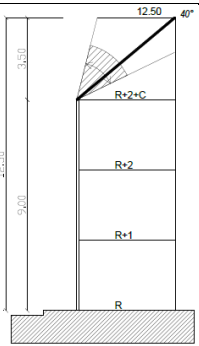
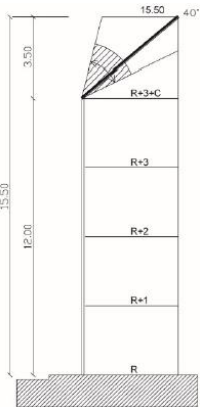
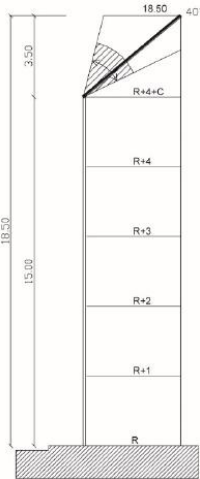
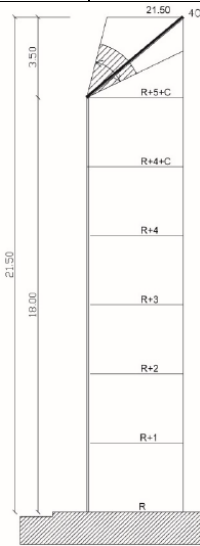
- La hauteur se mesure à partir du niveau de référence.

Surélévation d'une construction existante

- Afin d'assurer la continuité avec le tissu urbain, dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant comportant un plancher bas du rez-de-chaussée situé au-dessus du niveau de référence, il est autorisé une hauteur de façade augmentée de la différence entre le niveau de référence et le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée. Cette modification de la hauteur de façade modifie d'autant la hauteur totale. Dans le secteur U3-C-1 - BOU26 - RUE DIAZ - RUE REINHARDT -RUE F. PELLOUTIER - SENTE DE LA PYRAMIDE, la hauteur de façade ainsi augmentée est limitée à 7 mètres et ne modifie pas la hauteur totale.
- Dans le cas où le strict respect du gabarit-enveloppe défini ci-après s'opposerait à la réalisation d'un projet de surélévation d'une construction existante, du fait de la hauteur sur sol de cette construction et de la hauteur des étages existants, et lorsque la hauteur de façade existante dépasse 6.50 mètres, un dépassement du gabarit-enveloppe limité à 2 mètres est autorisé. Ce dépassement ne peut conduire à augmenter le nombre de niveaux prévus au gabarit enveloppe et la réalisation de combles aménageables disposant d'un éclairage naturel situés au-dessus du niveau de couronnement est interdite.

Gabarits-enveloppes

- Les constructions à édifier doivent s'inscrire dans la limite du gabarit-enveloppe défini ci-dessous.
- Nota : Pour le secteur de Plan masse U3-C-1 - BOU26 - RUE DIAZ - RUE REINHARDT RUE F. PELLOUTIER - SENTE DE LA PYRAMIDE -, la pente de niveau de couronnement est limitée à 1 pour 2.

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

Soit une <i>hauteur</i> totale de 15.50m	Soit une <i>hauteur</i> totale de 18.50m	
Pente variable dans la limite de 76° maxi selon le contexte	Pente variable dans la limite de 76° maxi selon le contexte	

Aspect extérieur

Mise en valeur de l'espace urbain

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Le traitement des constructions annexes, garages, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition. En particulier, les ouvrages de ventilation des parcs de stationnement, qui ne comptent pas au titre des espaces libres, doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné.
- Les pares-vues sont autorisés sous réserve de s'harmoniser avec le bâti créé et notamment en termes de matériaux.

Aspect des matériaux :

- Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des constructions à édifier et leur mise en œuvre doit garantir une bonne tenue dans le temps.
- En toiture, les matériaux ne devront pas avoir d'effet brillant ou réfléchissant.
- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit, sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Clôtures :

- Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec le caractère dominant du quartier.
- Les clôtures doivent être constituées soit d'une grille, soit d'un mur-bahut et d'une grille, la hauteur du mur-bahut ne pouvant excéder 0,60 mètres.
- En cas de retrait, de coupure ou de marge de recul, l'implantation d'une clôture est autorisée à l'alignement
- En dehors des grilles de porches, la hauteur des clôtures autorisées ne peut excéder 2,20 m. Elle n'est pas limitée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les dispositifs solaires et installations techniques doivent s'intégrer à la composition architecturale et à la composition paysagère du projet.

Pignons et façades :

- La création des pignons doit être en règle générale évitée.
- L'ensemble des façades et les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-2-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

- Les murs pignons des bâtiments existants rendus apparents par une construction nouvelle ou à la suite de la démolition d'une construction jointive doivent recevoir un habillage en harmonie avec les bâtiments existants.
- Lors du ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures devront être maintenus. Les matériaux utilisés seront en harmonie avec le caractère de la construction existante. Les revêtements ayant l'aspect du ciment gris ainsi que la peinture de la pierre de taille sont interdits.

Toitures

- Le traitement des toitures doit être de qualité, en particulier pour les bâtiments de petite hauteur. Un souci d'harmonie avec les bâtiments environnants doit guider le choix du profil de couronnement. En particulier il conviendra d'ajuster la forme du couronnement, nonobstant le gabarit-enveloppe, pour assurer une meilleure insertion des constructions nouvelles dans l'environnement.
- Tout édicule en toiture doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné.
- Afin de préserver la qualité des espaces libres, un retournement du profil sera exigé, sauf en cas d'adossement à une héberge existante d'une hauteur minimale de 6 mètres
- Les dispositifs solaires et installations techniques doivent s'intégrer à la composition architecturale et à la composition paysagère du projet. L'installation de dispositifs solaires doit rechercher une implantation en dessous de la ligne médiane des toitures en pente.
- Les toits terrasses accessibles sont interdits.
- Les antennes, paraboliques ou autres, doivent être installées en toiture, en retrait des façades.

Nota : plan et cotations établis sur la base du cadastre

SECTEUR DE PLAN MASSE U2-C

- BOU1 - TERRAINS CAT / ADOMA

-  LIMITE DE SECTEUR
-  EMPRISE CONSTRUCTIBLE
-  ESPACE LIBRE
-  EQUIPEMENT EN REZ-DE-CHAUSSÉE
- R+X** HAUTEUR CONSTRUCTIBLE



SECTEUR DE PLAN MASSE U3-C-1

- BOU2 - VILLA DES PLATANES

RETOURNEMENT DU GABARIT ENVELOPPE

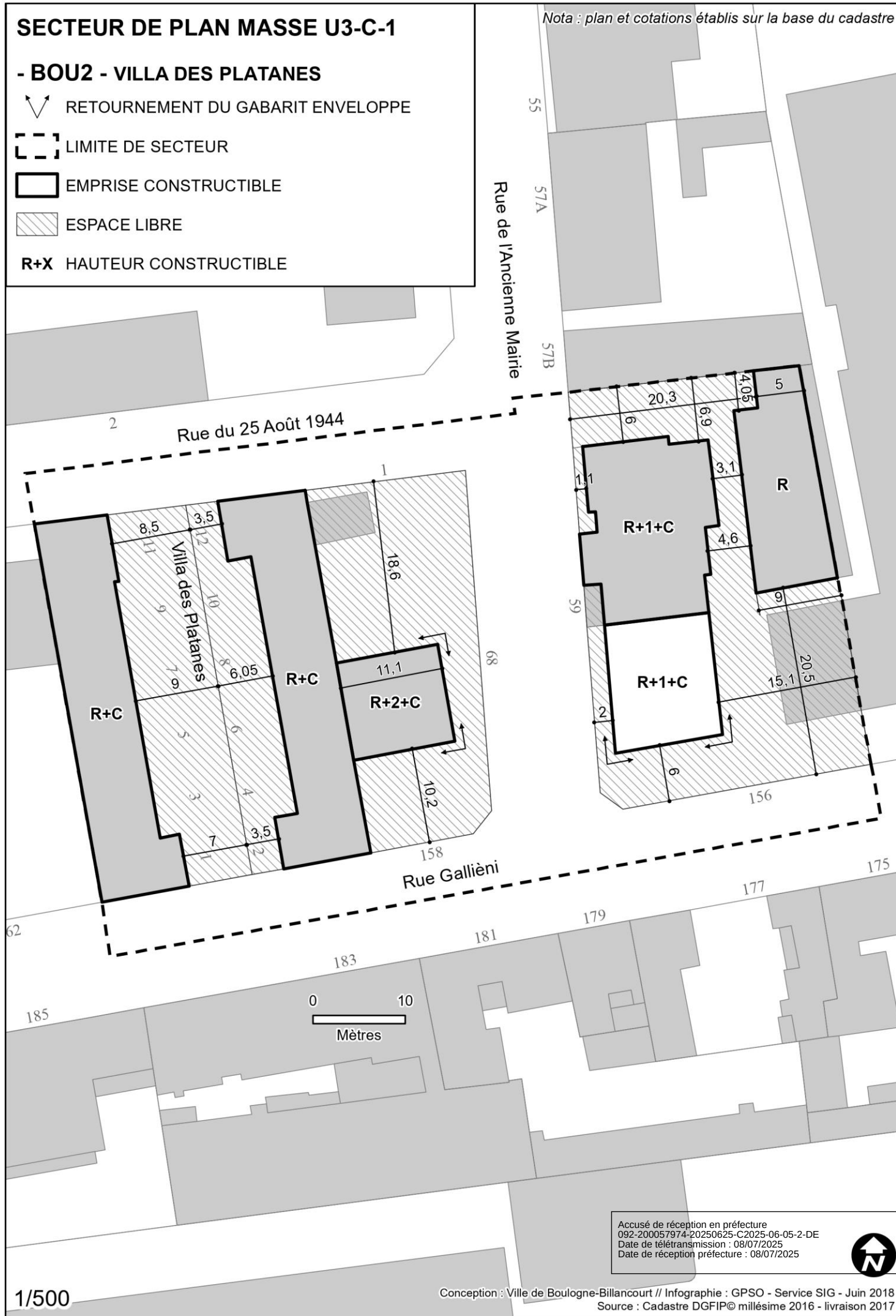
LIMITE DE SECTEUR

EMPRISE CONSTRUCTIBLE

ESPACE LIBRE

R+X HAUTEUR CONSTRUCTIBLE

Nota : plan et cotations établis sur la base du cadastre



Nota : plan et cotations établis sur la base du cadastre

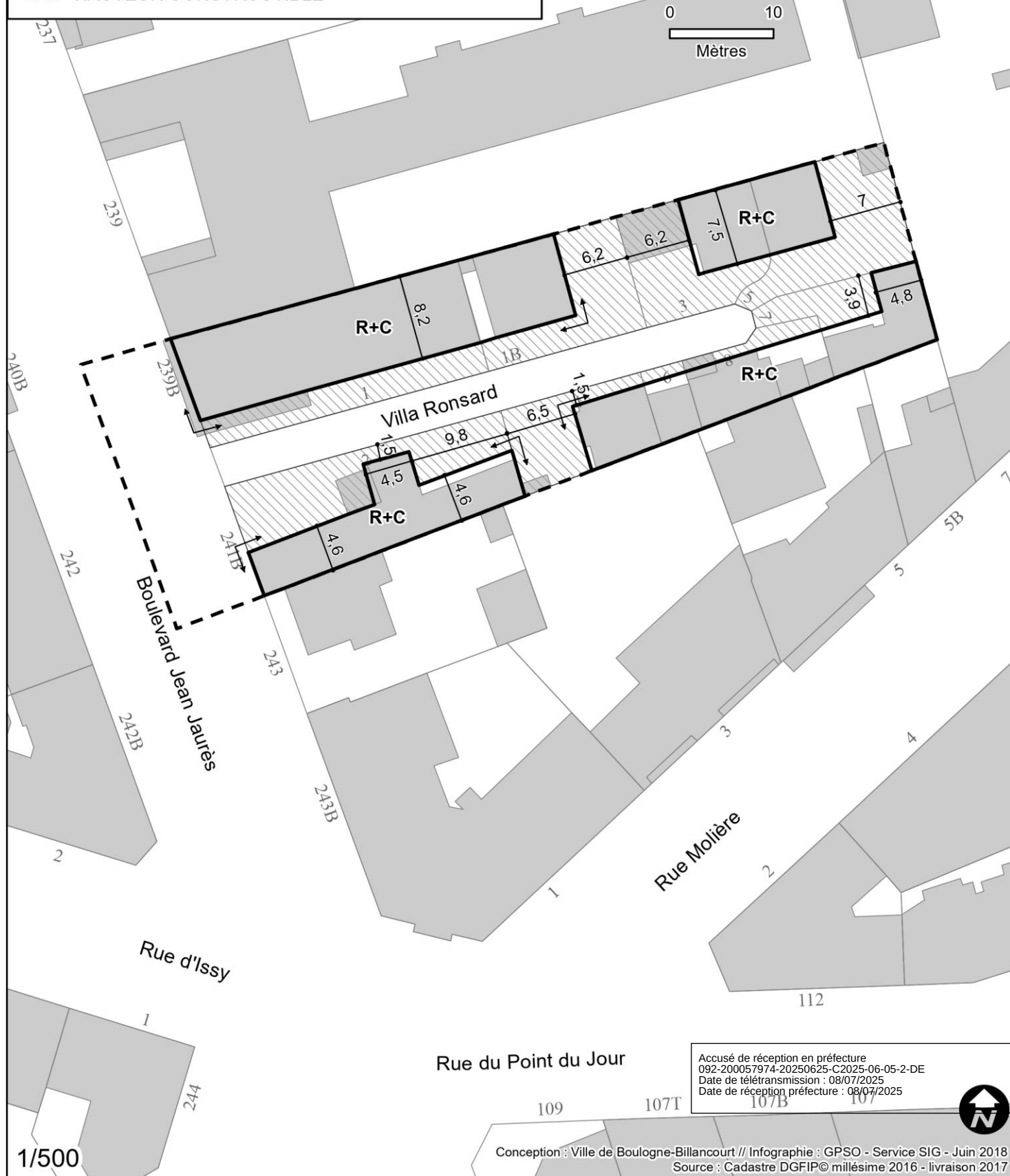
 RETOURNEMENT DU GABARIT ENVELOPPE

 LIMITE DE SECTEUR

 EMPRISE CONSTRUCTIBLE

 ESPACE LIBRE

R+X HAUTEUR CONSTRUCTIBLE



SECTEUR DE PLAN MASSE

- BOU5 - U3-C-1

VILLA DES FLEURS

Nota : plan et cotations établis sur la base du cadastre

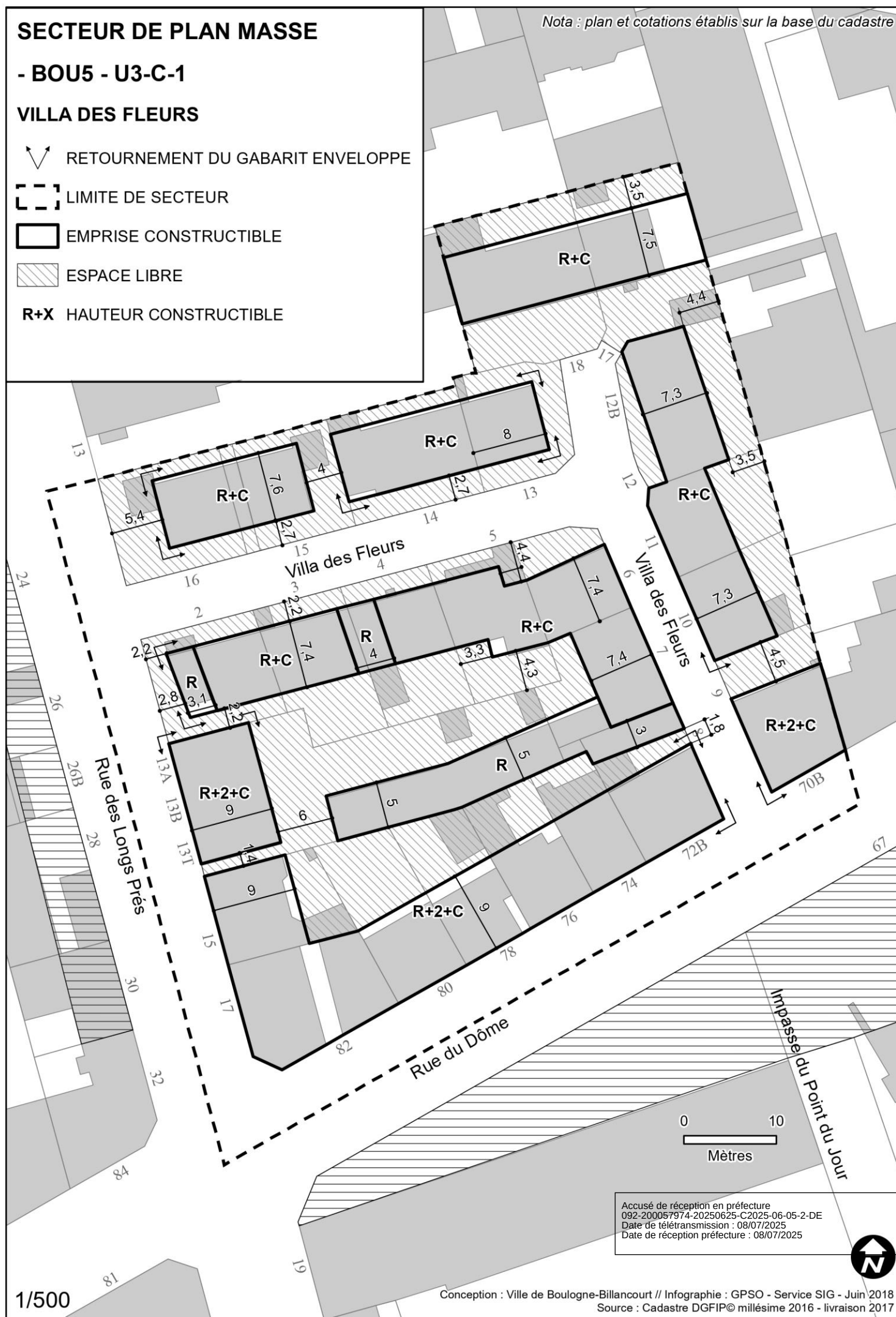
RETOURNEMENT DU GABARIT ENVELOPPE

LIMITE DE SECTEUR

EMPRISE CONSTRUCTIBLE

ESPACE LIBRE

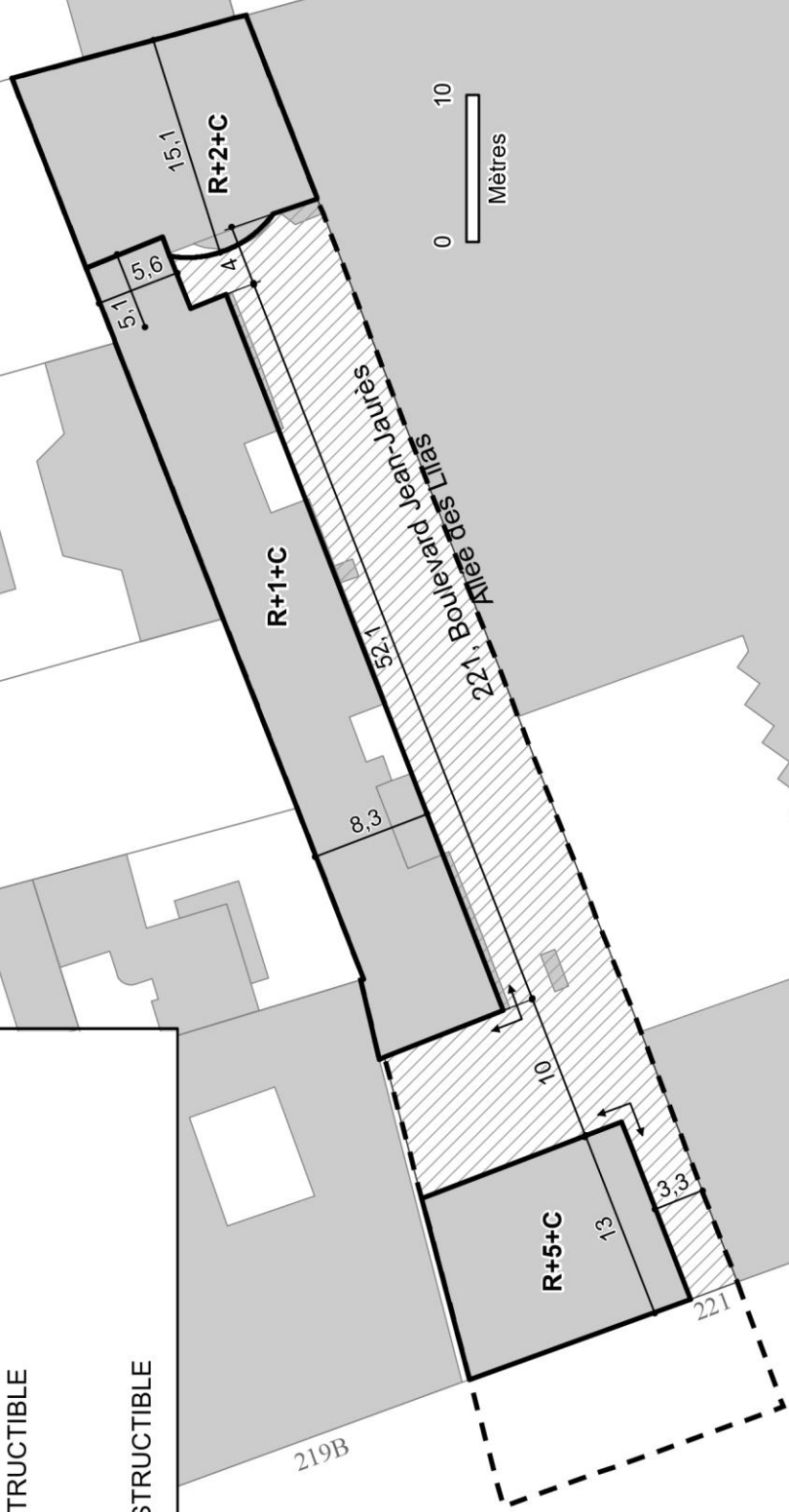
R+X HAUTEUR CONSTRUCTIBLE



Nota : plan et cotations établis sur la base du cadastre

SECTEUR DE PLAN MASSE U3-C-1
- BOU6 - 221 BOULEVARD JEAN JAURES
ALLÉE DES LILAS

- RETOURNEMENT DU GABARIT ENVELOPPE
- LIMITE DE SECTEUR
- EMPRISE CONSTRUCTIBLE
- ESPACE LIBRE
- R+X HAUTEUR CONSTRUCTIBLE



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-2-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

SECTEUR DE PLAN MASSE U3-C-1

- BOU7 -VILLA DES ECOLES

Nota : plan et cotations établis sur la base du cadastre

RETOURNEMENT DU GABARIT ENVELOPPE

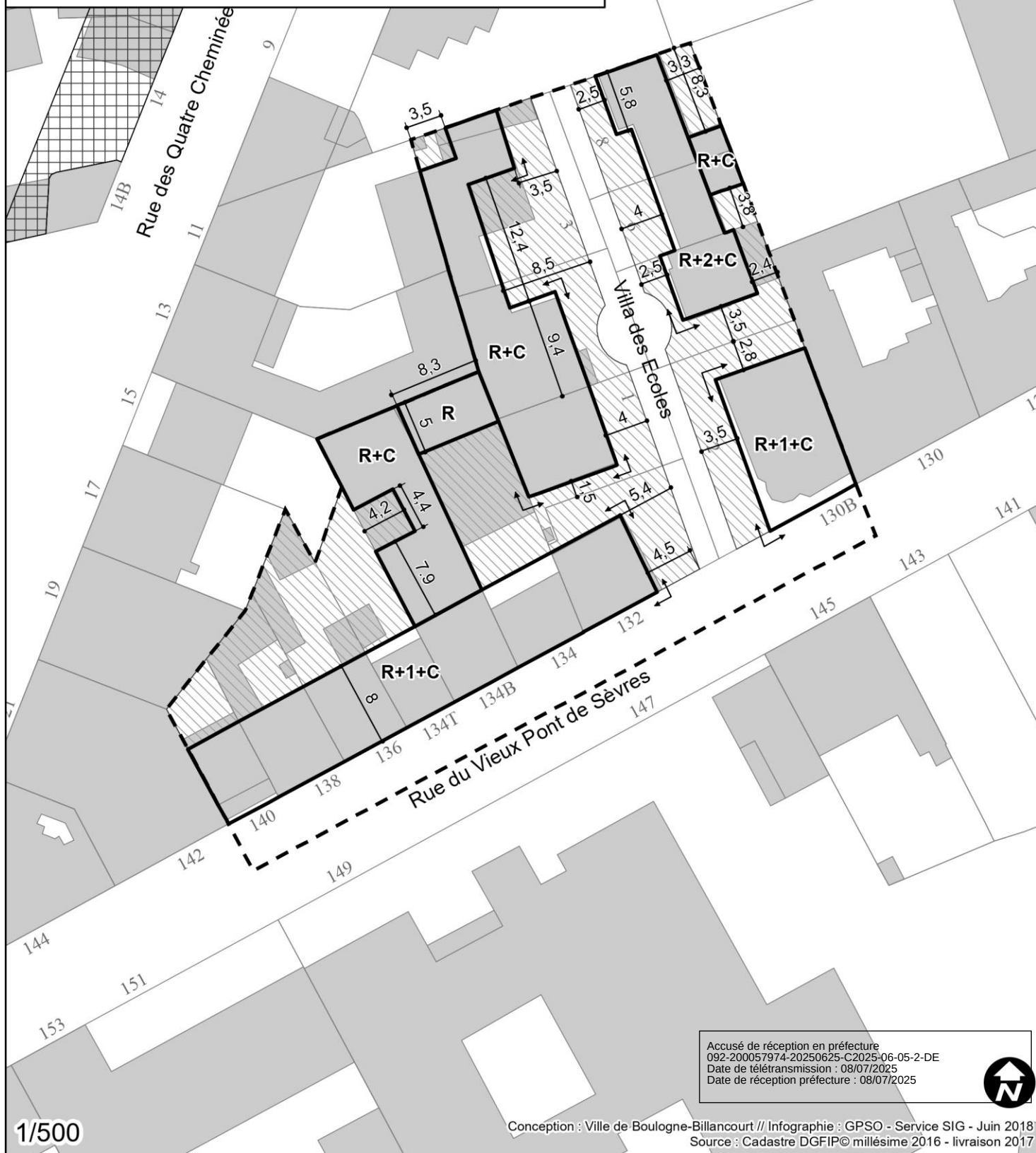
LIMITE DE SECTEUR

EMPRISE CONSTRUCTIBLE

ESPACE LIBRE

R+X HAUTEUR CONSTRUCTIBLE

0 10
Mètres



SECTEUR D EPLAN MASSE U3-C-1 **- BOU8 - RUE CAHEUX - RUE THIERS**

RETOURNEMENT DU GABARIT ENVELOPPE

LIMITE DE SECTEUR

EMPRISE CONSTRUCTIBLE

ESPACE LIBRE

R+X HAUTEUR CONSTRUCTIBLE

Nota : plan et cotations établis sur la base du cadastre

0 10
Mètres



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-2-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

1/500

Conception : Ville de Boulogne-Billancourt // Infographie : GPSO - Service SIG - Juin 2018
Source : Cadastre DGFIP© millésime 2016 - livraison 2017

Nota : plan et cotations établis sur la base du cadastre

SECTEUR DE PLAN MASSE U3-C-1

- BOU9 - RUE SAMARCQ

RETOURNEMENT DU GABARIT ENVELOPPE

LIMITE DE SECTEUR

EMPRISE CONSTRUCTIBLE

ESPACE LIBRE

PASSAGE COUVERT

R+X HAUTEUR CONSTRUCTIBLE

0 10
Mètres



Nota : plan et cotations établis sur la base du cadastre

SECTEUR DE PLAN MASSE U3-C-1

BOU11 - RUE ÉMILE LANDRIN - VILLA DES FAYÈRES

- RETOURNEMENT DU GABARIT ENVELOPPE
- LIMITE DE SECTEUR
- EMPRISE CONSTRUCTIBLE
- ESPACE LIBRE
- R+X HAUTEUR CONSTRUCTIBLE



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-2-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

Nota : plan et cotations établis sur la base du cadastre

SECTEUR DE PLAN MASSE U3-C-1

- BOU12 - 40, RUE ÉMILE LANDRIN

RETOURNEMENT DU GABARIT ENVELOPPE

LIMITE DE SECTEUR

EMPRISE CONSTRUCTIBLE

ESPACE LIBRE

R+X HAUTEUR CONSTRUCTIBLE

0 10
Mètres

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-2-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

1/500

Conception : Ville de Boulogne-Billancourt // Infographie : GPSO - Service SIG - Juin 2018
Source : Cadastre DGFIP© millésime 2016 - livraison 2017

SECTEUR DE PLAN MASSE U3-C-1

- BOU13 - VILLA JEANNE

Nota : plan et cotations établis sur la base du cadastre

RETOURNEMENT DU GABARIT ENVELOPPE

LIMITE DE SECTEUR

EMPRISE CONSTRUCTIBLE

ESPACE LIBRE

R+X HAUTEUR CONSTRUCTIBLE

0 10
Mètres



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-2-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025



Nota : plan et cotations établis sur la base du cadastre

SECTEUR DE PLAN MASSE U3-C-1

-BOU14 - PASSAGE VICTOR HUGO - SENTE MAÎTRE JACQUES 92 BIS AVENUE VICTOR HUGO

RETOURNEMENT DU GABARIT ENVELOPPE

LIMITE DE SECTEUR

EMPRISE CONSTRUCTIBLE

ESPACE LIBRE

R+X HAUTEUR CONSTRUCTIBLE



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-2-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

**SECTEUR DE PLAN MASSE U3-C-1 - BOU15 -
VILLA DES BEAUX-ARTS / IMPASSE DE BILLANCOURT**

RETOURNEMENT DU GABARIT ENVELOPPE

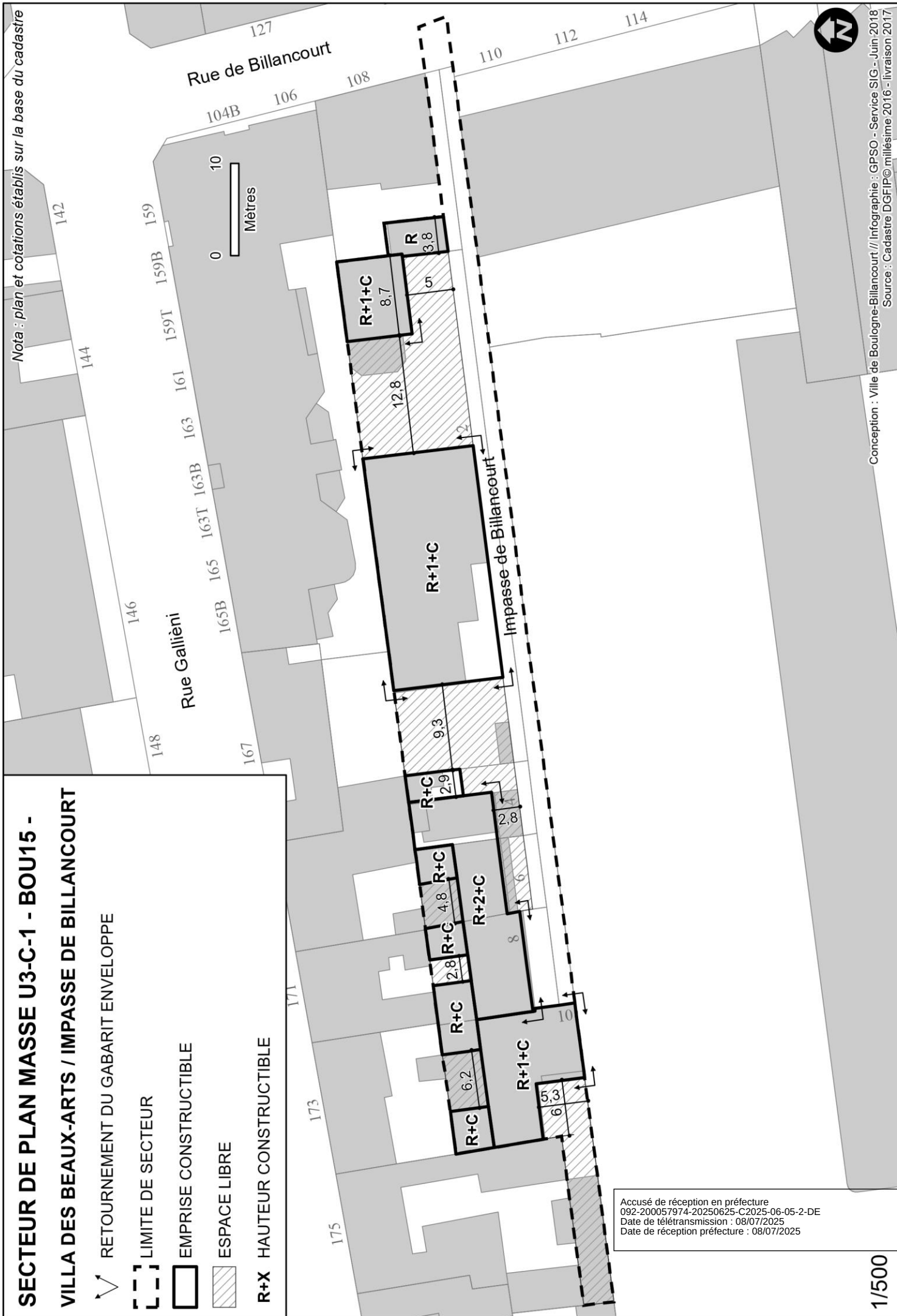
LIMITE DE SECTEUR

EMPRISE CONSTRUCTIBLE

ESPACE LIBRE

R+X HAUTEUR CONSTRUCTIBLE

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-2-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025



Nota : plan et cotations établis sur la base du cadastre

SECTEUR DE PLAN MASSE U3-C-1

- BOU16 - VILLA DES TILLEULS - RUE

BLONDEAU

RETOURNEMENT DU GABARIT ENVELOPPE

LIMITE DE SECTEUR

EMPRISE CONSTRUCTIBLE

ESPACE LIBRE

R+X HAUTEUR CONSTRUCTIBLE

MARGE DE RECU

0 10
Mètres

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-2-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025



SECTEUR DE PLAN MASSE U3-C-1 - BOU17 -
AVENUE DES MIMOSAS - AVENUE DES FOUGÈRES

- RETOURNEMENT DU GABARIT ENVELOPPE
- LIMITE DE SECTEUR
- EMPRISE CONSTRUCTIBLE
- ESPACE LIBRE
- R+X HAUTEUR CONSTRUCTIBLE
- MARGE DE RECU



Acusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-2-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

SECTEUR DE PLAN MASSE U3-C-1

- BOU18 - IMPASSE BELLEVUE RETOURNEMENT DU GABARIT ENVELOPPE



LIMITE DE SECTEUR

EMPRISE CONSTRUCTIBLE

ESPACE LIBRE

R+X HAUTEUR CONSTRUCTIBLE

MARGE DE RECUL



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-2-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

1/500

des



Conception : Ville de Boulogne-Billancourt // Infographie : GPSO - Service SIG - Juin 2018
Source : Cadastre DGFIP© millésime 2016 - livraison 2017

Nota : plan et cotations établis sur la base du cadastre

SECTEUR DE PLAN MASSE U3-C-1

- BOU19 - VILLA MARIE-JUSTINE

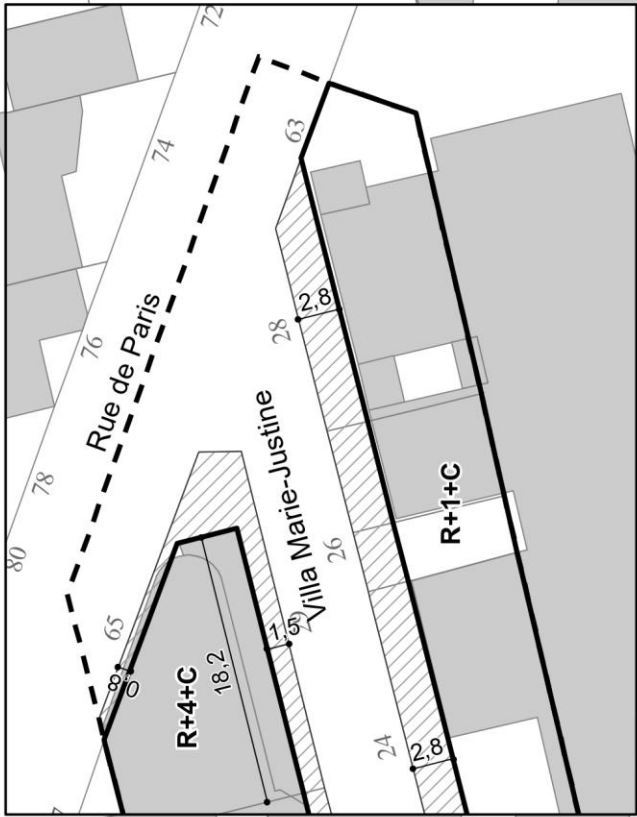
RETOURNEMENT DU GABARIT ENVELOPPE

LIMITE DE SECTEUR

EMPRISE CONSTRUCTIBLE

ESPACE LIBRE

R+X HAUTEUR CONSTRUCTIBLE



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-2-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

SECTEUR DE PLAN MASSE U3-C-1

- BOU20 - VILLA DE LA MAIRIE

RETOURNEMENT DU GABARIT ENVELOPPE

LIMITE DE SECTEUR

EMPRISE CONSTRUCTIBLE

ESPACE LIBRE

R+X HAUTEUR CONSTRUCTIBLE

Rue de l'Ancienne Mairie

Rue de Châteaudun

Villa de la Mairie

0 10 Mètres

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-2-DL
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception en préfecture : 08/07/2025

Avenue André Morizet

1/500

Nota : plan et cotations établis sur la base du cadastre

Conception : Ville de Boulogne-Billancourt // Infographie : GPSO - Service SIG - Juin 2018
Source : Cadastre DGFIP© millésime 2016 - livraison 2017

Nota : plan et cotations établis sur la base du cadastre

SECTEUR DE PLAN MASSE U3-C-1

-BOU22 -PASSAGE LEGRAND

-  RETOURNEMENT DU GABARIT ENVELOPPE
-  LIMITE DE SECTEUR
-  EMPRISE CONSTRUCTIBLE
-  ESPACE LIBRE
- R+X** HAUTEUR CONSTRUCTIBLE
-  MARGE DE REcul



SECTEUR DE PLAN MASSE U3-C-1

- BOU23 - VILLA BERTRAND

RETOURNEMENT DU GABARIT ENVELOPPE

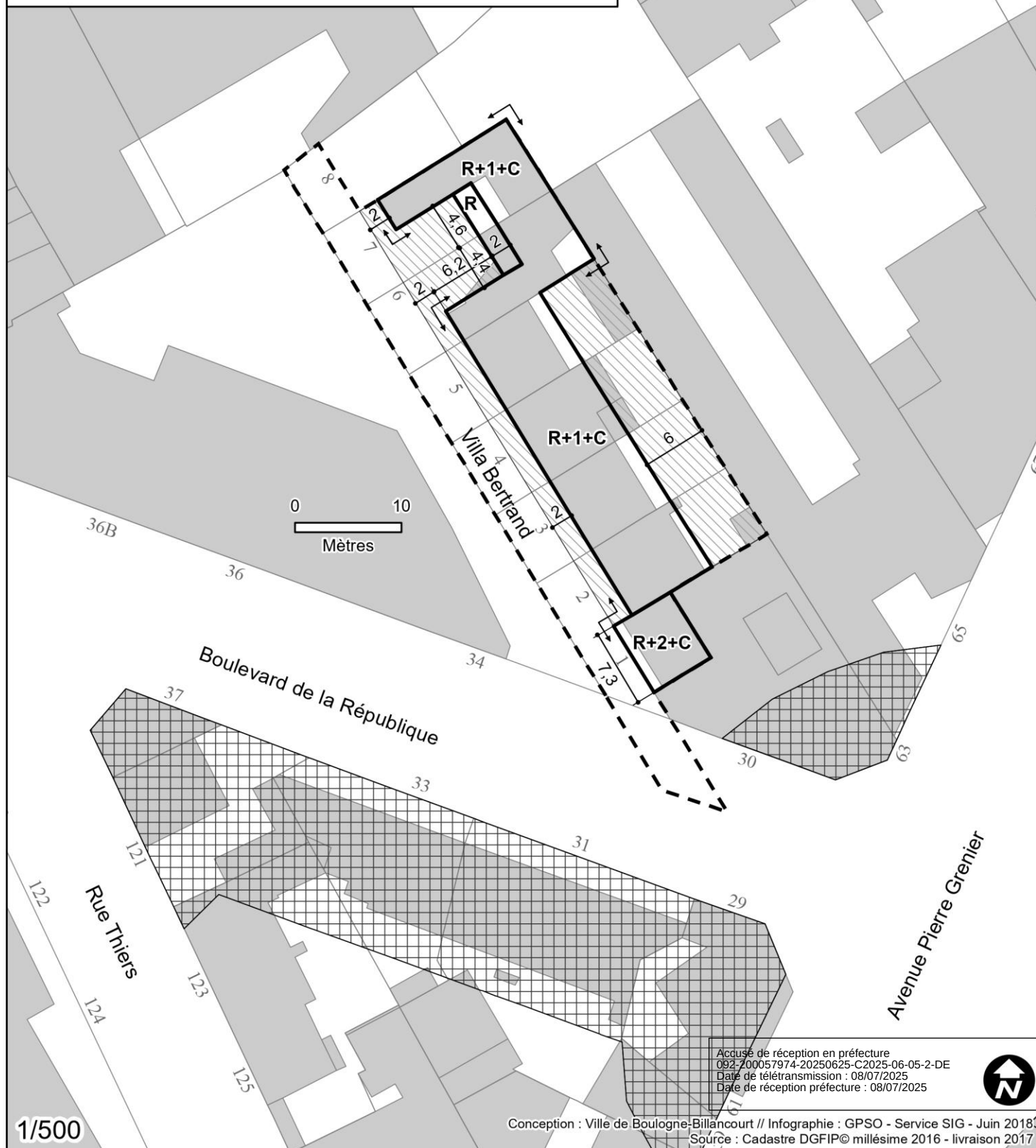
LIMITE DE SECTEUR

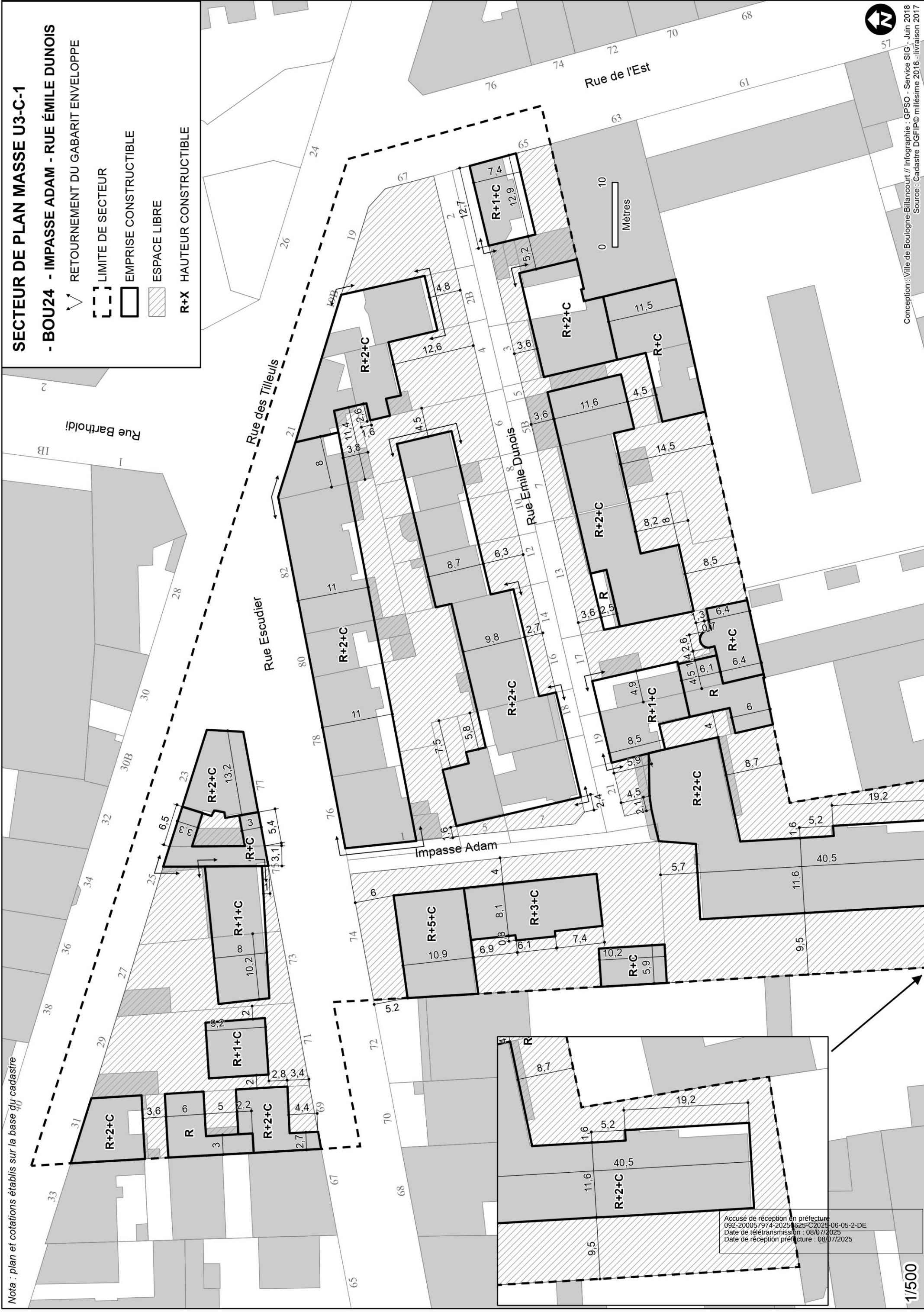
EMPRISE CONSTRUCTIBLE

ESPACE LIBRE

R+X HAUTEUR CONSTRUCTIBLE

Nota : plan et cotations établis sur la base du cadastre





Nota : plan et cotations établis sur la base du cadastre

SECTEUR DE PLAN MASSE U3-C-1- BOU25 - PASSAGE DESCHANDELLIERS - RUE JULES FERRY

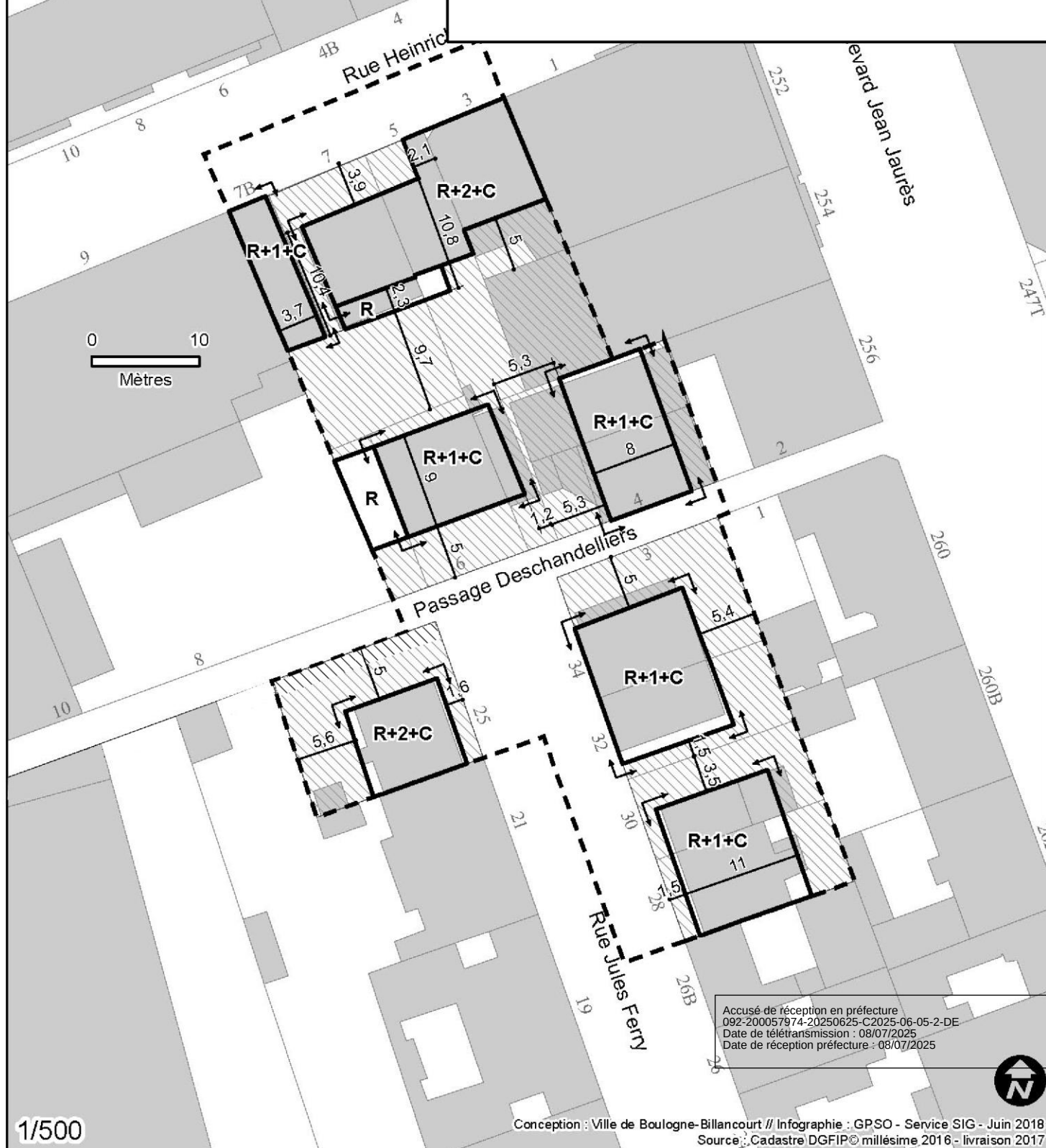
↖ RETOURNEMENT DU GABARIT ENVELOPPE

--- LIMITE DE SECTEUR

▭ EMPRISE CONSTRUCTIBLE

▨ ESPACE LIBRE

R+X HAUTEUR CONSTRUCTIBLE



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-2-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025





SECTEUR DE PLAN MASSE U3-C-1

- BOU26 - RUE DIAZ - RUE REINHARDT

RUE F. PELLOUTIER - SENTE DE LA PYRAMIDE

↖

RETOURNEMENT DU GABARIT ENVELOPPE

LIMITE DE SECTEUR

□

EMPRISE CONSTRUCTIBLE

▨

ESPACE LIBRE

R+X

HAUTEUR CONSTRUCTIBLE

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-2-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

1/1 000

Conception : Ville de Boulogne-Billancourt // Infographie : GPSO - Service SIG - Juin 2018
Source : Cadastre DGFiP© millésime 2016 - livraison 2017

SECTEUR DE PLAN MASSE U3-C-1

- BOU27 - COURS BÉRANGER

LIMITE DE SECTEUR

EMPRISE CONSTRUCTIBLE

ESPACE LIBRE

R+X HAUTEUR CONSTRUCTIBLE

A vertical scale bar labeled "Mètres" with markings at 0 and 10. The bar is oriented vertically, with the "0" at the bottom and the "10" at the top. The word "Mètres" is written vertically to the right of the bar.

Rue du Bac

Rue des M^{en}us

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-2-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

1/500 Rue de l'Abreuvoir

Conception : Ville de Boulogne-Billancourt // Infographie : GPSO - Service SIG - Juin 2018
Source : Cadastre DGFIP© millésime 2016 - livraison 2017



Secteur de plan masse ZAC centre-ville de Boulogne-Billancourt – sous-secteur U1-A-3 – BOU28

Cf. document graphique format A0.

Secteur de plan masse U1-A-1 – BOU29 – Bernard Palissy

Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions doivent s'implanter conformément aux prescriptions de la planche graphique.

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

Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementée.

Implantation sur un même terrain

Non réglementée.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à édifier est fixée par la planche graphique.

39

Hauteur

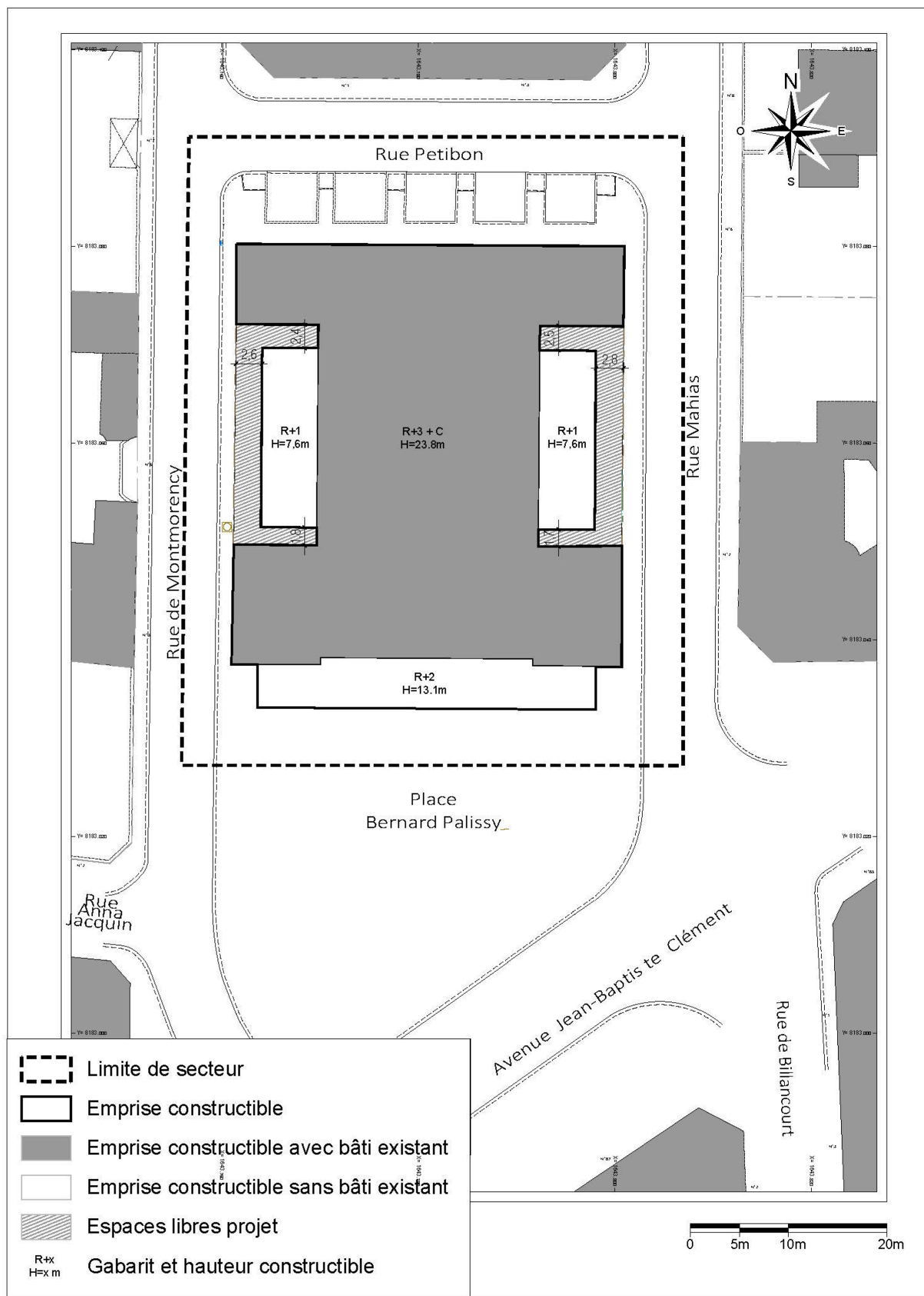
La hauteur des constructions à édifier est fixée par la planche graphique

Les dépassements de la hauteur :

- ne sont pas autorisés pour les machineries d'ascenseur, de réfrigération ou de climatisation,
- sont autorisés pour les acrotères, les antennes, les souches de cheminée.

SECTEUR DE PLAN MASSE U1-A-1 – BOU29 – BERNARD PALISSY

40



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-2-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

Chaville

Règles spécifiques aux secteurs de plan masse de Chaville

Dispositions relatives au secteur de plan masse U3-C-5 – CHA1- Les Ursines

Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions doivent s'implanter conformément aux prescriptions de chacune des planches graphiques.

Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas le périmètre d'implantation, les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis du périmètre et ceux sans effet sur le gabarit de la construction sont autorisés.

Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter conformément aux prescriptions de chacune des planches graphiques.

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives, uniquement lorsque la construction à édifier s'adosse à une construction existante mitoyenne implantée en limite séparative, dans la limite de son gabarit.

Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas le périmètre d'implantation, les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis du périmètre et ceux sans effet sur le gabarit de la construction sont autorisés.

42 Les extensions et surélévations sont uniquement autorisées pour les constructions et parties de constructions situées dans les périmètres d'implantation et dans le respect des hauteurs maximales indiquées sur le plan masse.

Règles de retrait :

- **Façades avec baie** : le retrait doit être supérieur ou égal à 6 mètres.
- **Façades sans baie** : le retrait doit être supérieur ou égal à 3 mètres.

Règles d'implantation sur un même terrain

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée dans le respect des dispositions de la planche graphique.

Dès lors qu'au moins une des parties de façades en vis-à-vis comporte des baies, la distance doit être supérieure ou égale à la hauteur de la façade la plus haute, soit $L \geq H$, sans être inférieur à 8 mètres.

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

Emprise au sol

Pour les terrains dont la surface est inférieure à 300m², l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 45% de la surface totale du terrain ;

Pour les terrains dont la surface est supérieure ou égale à 300m², l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la surface totale du terrain.

Nonobstant les règles générales d'emprises au sol, sont autorisés les travaux d'extension sur les constructions existantes générant une emprise au sol inférieure à 25 m² ou les vérandas lorsqu'elles sont situées à l'arrière des constructions, dans la mesure où elles s'inscrivent dans les périmètres d'implantation indiqués sur le plan masse.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions à édifier est fixée par la planche graphique.

Aspect extérieur

Les constructions doivent respecter les prescriptions d'aspect extérieur du règlement.

Secteur de plan masse - U3-C-5 - CHA1 - Les Ursines



Issy-les-Moulineaux

Règles spécifiques aux secteurs de plan masse d'Issy-les-Moulineaux

Dispositions relatives à l'ensemble des secteurs de plan masse d'Issy-les-Moulineaux

Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions doivent s'implanter conformément aux prescriptions de chacune des planches graphiques.

Quand le document graphique l'impose, le plan vertical principal de la façade de tout bâtiment à construire en bordure d'une voie publique doit être édifié à l'alignement.

Par ailleurs, pour permettre d'améliorer la qualité architecturale, on pourra autoriser des retraits partiels de la façade en longueur et/ou en hauteur par rapport au plan vertical de l'alignement.

En l'absence d'indications contraires au plan masse, les constructions à édifier à l'angle de deux voies doivent observer un retrait défini par un segment de droite d'une longueur (L) de 7 mètres formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

Saillies :

Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0,80 mètres sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 4,30 mètres minimum au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

46 Les saillies sur reculement sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 mètres sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 3.50 mètres minimum au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

Lorsque les saillies sur voies départementales sont autorisées, celles-ci sont soumises aux dispositions du règlement de la voirie départementale, les accès sur le domaine public départemental devront être conformes au règlement départemental de la voirie en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter conformément aux prescriptions de chacune des planches graphiques.

Toutefois, les façades sur les limites séparatives ne devront pas comporter d'ouvertures.

Implantation sur un même terrain

Les constructions doivent s'implanter conformément aux prescriptions de chacune des planches graphiques.

Emprise au sol

Les constructions doivent s'inscrire dans les enveloppes du plan masse.

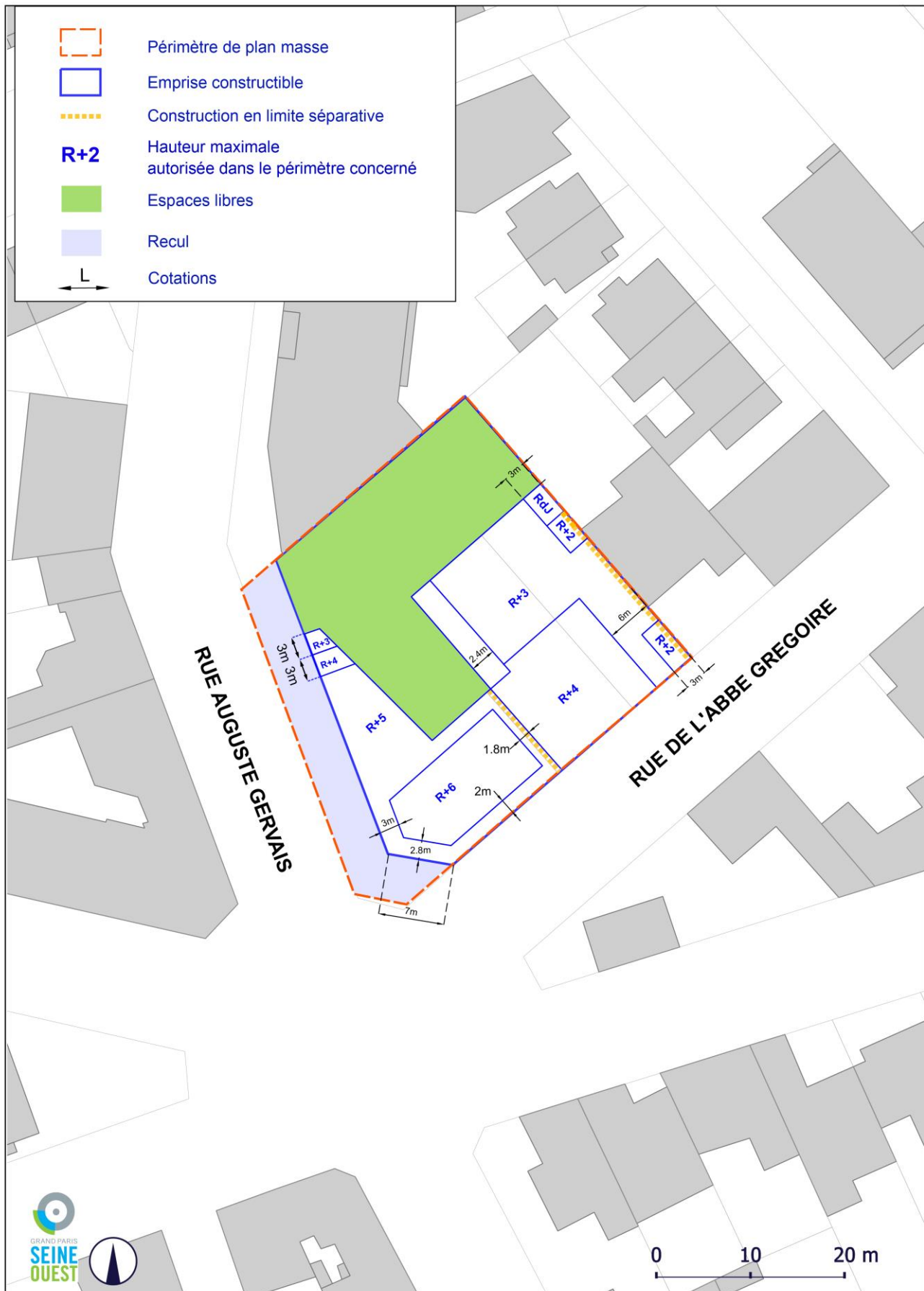
Hauteur

La hauteur maximale des constructions à édifier est fixée par la planche graphique.

Aspect extérieur

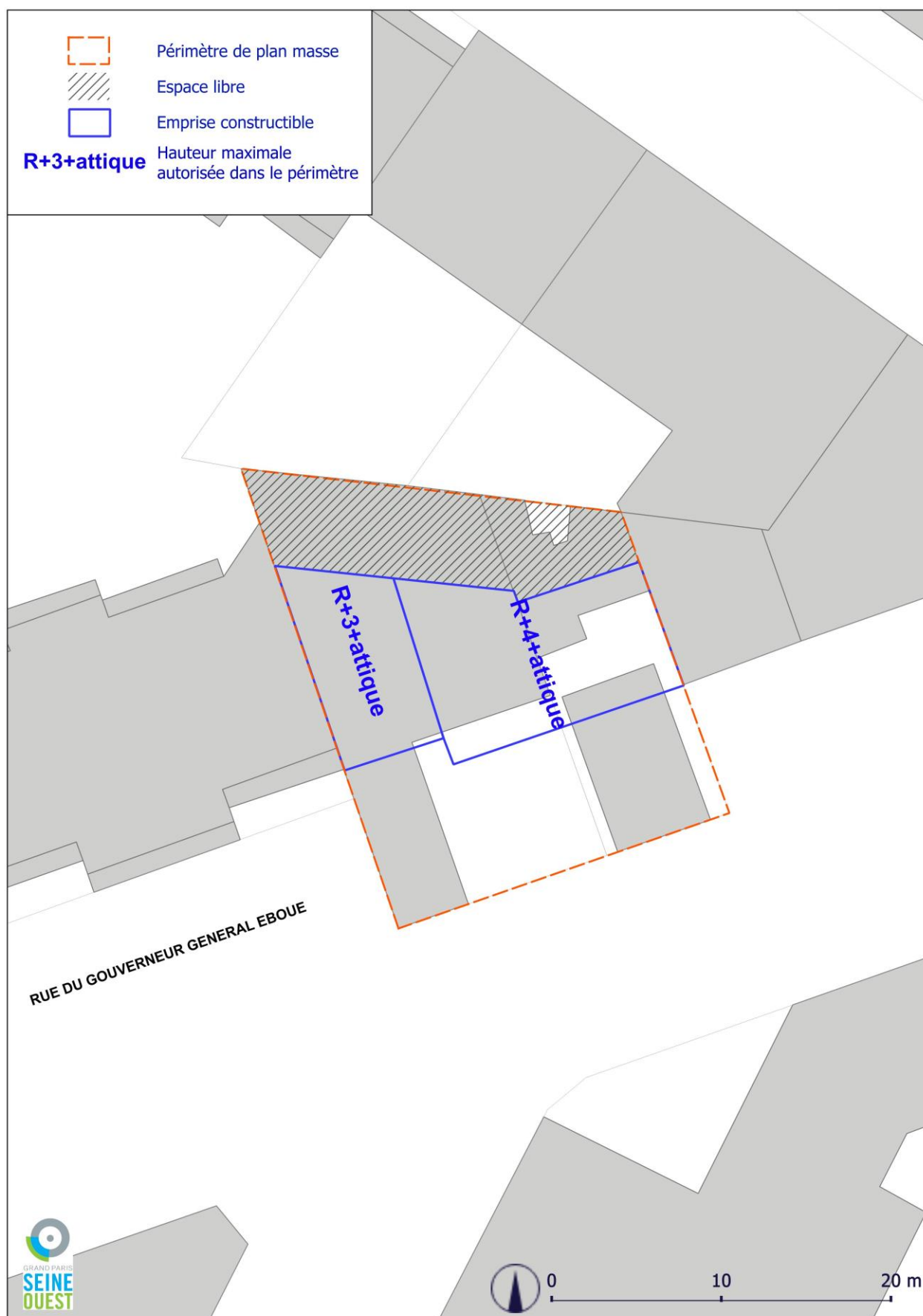
Les constructions doivent respecter les prescriptions d'aspect extérieur du règlement.

Secteur de plan masse U3-A - ISM1 - Abbé Grégoire - Auguste Gervais



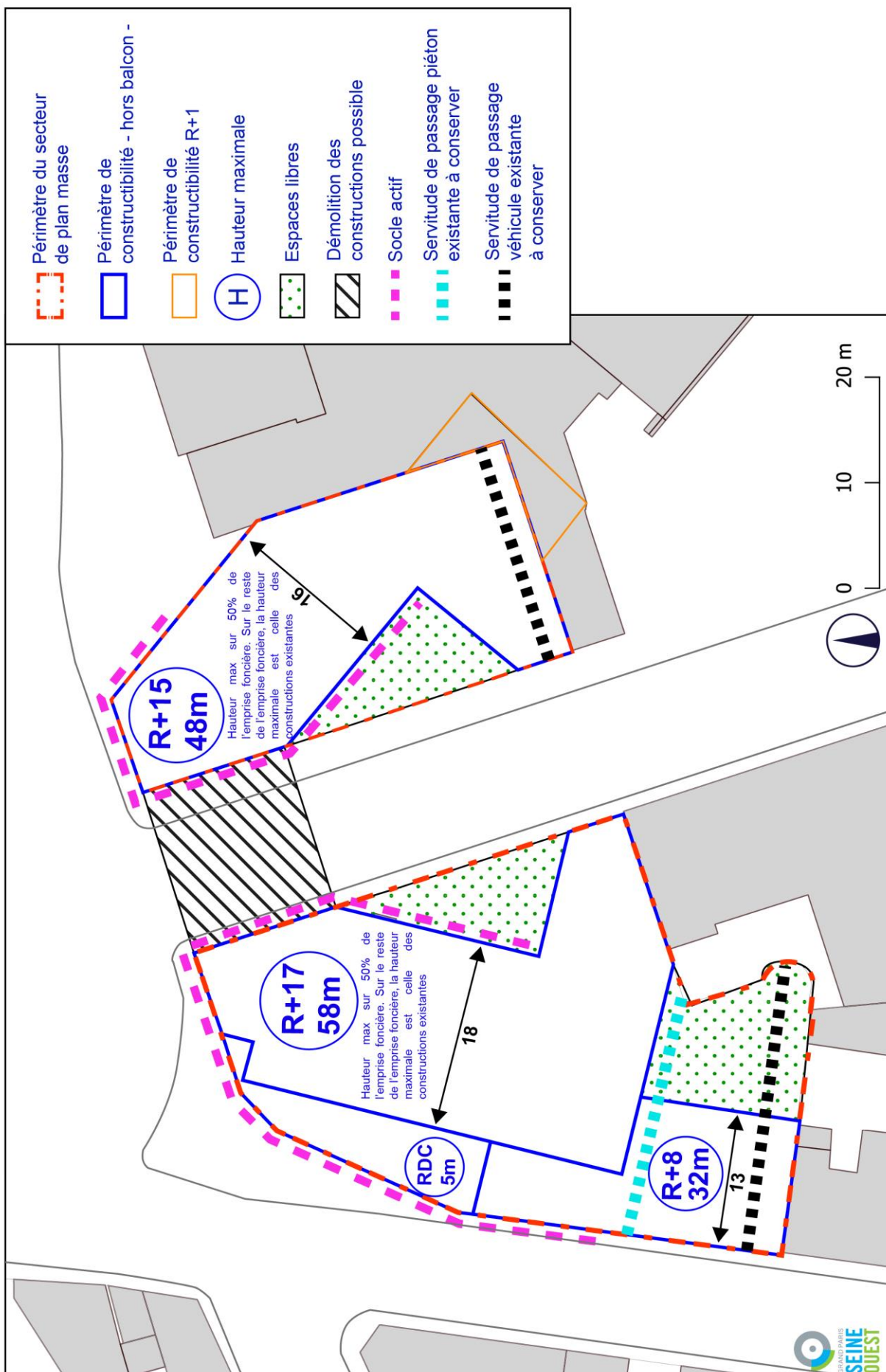
47

Secteur de plan masse - U1-C-1 - ISM2 - Eboué

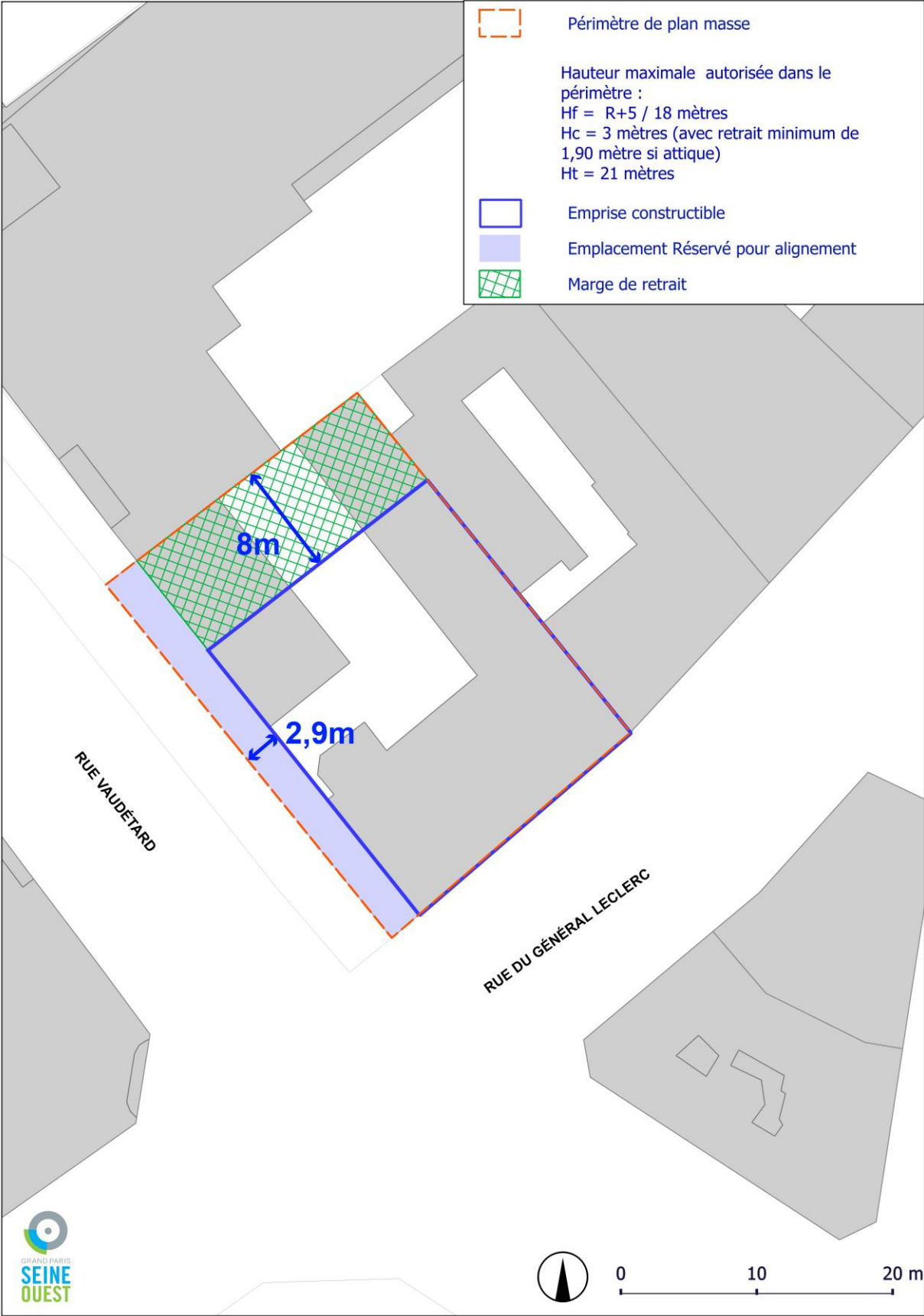


48

Secteur de plan masse U1-C1 - ISM3 - Lombard



Secteur de plan masse - U1-C1 - ISM4 - Vaudétard



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-2-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025



Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal

Meudon

Règles spécifiques aux secteurs de plan masse de Meudon

Dispositions relatives à l'ensemble des plan masse de Meudon

Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions doivent s'implanter conformément aux prescriptions de chacune des planches graphiques.

Les saillies sur alignement public existant ou futur seront autorisées, hors des emprises constructibles prévues au document graphique, à condition de respecter les conditions suivantes :

- Une voie d'une largeur supérieure ou égale à 8 mètres.
- Qu'elles soient situées à au moins 4,30 mètres au-dessus du sol.
- Qu'elles ne dépassent pas de plus de 0,80 mètres le plan (= le nu) de la façade.

Les saillies en dehors des emprises constructibles figurant au document graphique du secteur de plan masse sont autorisées pour les constructions implantées en retrait de l'alignement ou sur les marges de recul sous condition qu'elles n'avancent pas de plus de 2 mètres sur le plan de la façade.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter conformément aux prescriptions de chacune des planches graphiques.

- 52 Les saillies en dehors des emprises constructibles figurant au document graphique du secteur de plan masse sont autorisées pour les constructions implantées en retrait de l'alignement ou sur les marges de recul à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 2 mètres sur le plan de la façade.

Implantation sur un même terrain

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée dans le respect des dispositions de la planche graphique.

Les saillies en dehors des emprises constructibles figurant au document graphique du secteur de plan masse sont autorisées pour les constructions implantées en recul de l'alignement ou sur les marges de reculement à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 2 mètres sur le plan de la façade.

Emprise au sol

Les constructions doivent obligatoirement s'inscrire dans les emprises des bâtiments à implanter telles que définies dans la planche graphique concernée, à l'exclusion des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que les aménagements et les installations qui leur sont liés.

Les saillies en dehors des emprises constructibles figurant au document graphique du secteur de plan masse sont autorisées pour les constructions implantées en recul de l'alignement ou sur les marges de recul à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 2 mètres sur le plan de la façade.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions à édifier est fixée par la planche graphique.

Règles relatives aux secteurs de plan masse :

- U1-E- MEU1 - VAL FLEURY

- U3-A- MEU2 - BELLEVUE
- U1-E – MEU3 - LA FOURCHE
- U3-A – MEU4 - PLACE STALINGRAD
- U1- MEU5 - PLACE RABELAIS

La hauteur des bâtiments se calcule au droit de chaque façade par rapport au terrain existant avant travaux (cf. adaptation pour les terrains en pente).

A titre d'exemple : R + (3 ou 4) + C signifie rez-de-chaussée plus 3 ou 4 étages plus comble aménageable sur un seul niveau et signifie rez-de-chaussée plus 3 ou 4 étages augmenté d'un comble aménageable ou non, sur un seul niveau sous pente. Une surélévation de 17 cm (correspondant à la hauteur d'une marche et permettant la mise hors d'eau parfaite du plancher du bâtiment) par rapport au terrain naturel est cependant admise.

Pour les rez-de-chaussée et les étages, la hauteur sous-plafond doit être conforme à la destination des lieux, c'est à dire 2,50 mètres à 3 mètres pour l'habitation et 2,50 mètres à 4 mètres pour les autres destinations notamment le bureau, le commerce, l'activité. Les mezzanines sont autorisées et en ce cas seul le plancher partiel est pris en compte pour le calcul de la hauteur sous-plafond.

Les locaux techniques d'une hauteur supérieure à 1,80 mètres en terrasse sont interdits.

Adaptation pour les terrains en pente :

Pour les terrains en pente, sauf indication contraire au document graphique du secteur concerné, le rez-de-chaussée est le 1er niveau de plein pied qui commence au point le plus haut du terrain naturel que l'on puisse mesurer au droit de chaque façade projetée. Une surélévation de 17 cm (correspondant à la hauteur d'une marche et permettant la mise hors d'eau parfaite du plancher du bâtiment), par rapport à ce point, est également admise.

Dès lors que le niveau le plus bas ne dispose pas de baies à l'exclusion d'une entrée de garage, il ne sera pas considéré comme le rez-de-chaussée de cette façade.

Les dispositions des zones à hauteur contrainte ne s'appliquent pas aux secteurs de plan masse.

53

Aspect extérieur

Mise en valeur de l'espace urbain

- Le traitement des constructions annexes, garages, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition. En particulier, les ouvrages de ventilation des parcs de stationnement, qui ne comptent pas au titre des espaces libres, doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

Aspect des façades commerciales

- D'une manière générale, l'implantation ou la restauration d'une unité commerciale doit respecter la composition d'ensemble de la construction.
- Les aménagements de façades commerciales à rez-de-chaussée ne doivent pas dépasser les allèges des fenêtres du premier étage.

Aspect des matériaux :

- Est interdit l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, fenêtres, volets ou tout élément visible de la voie publique.
- Tous les murs apparents, autres que les façades, doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit, sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.
- Il est recommandé également de privilégier les matériaux recyclables, présentant de bonnes qualités d'isolation, et/ou permettant les économies d'énergie.

Pignons et façades

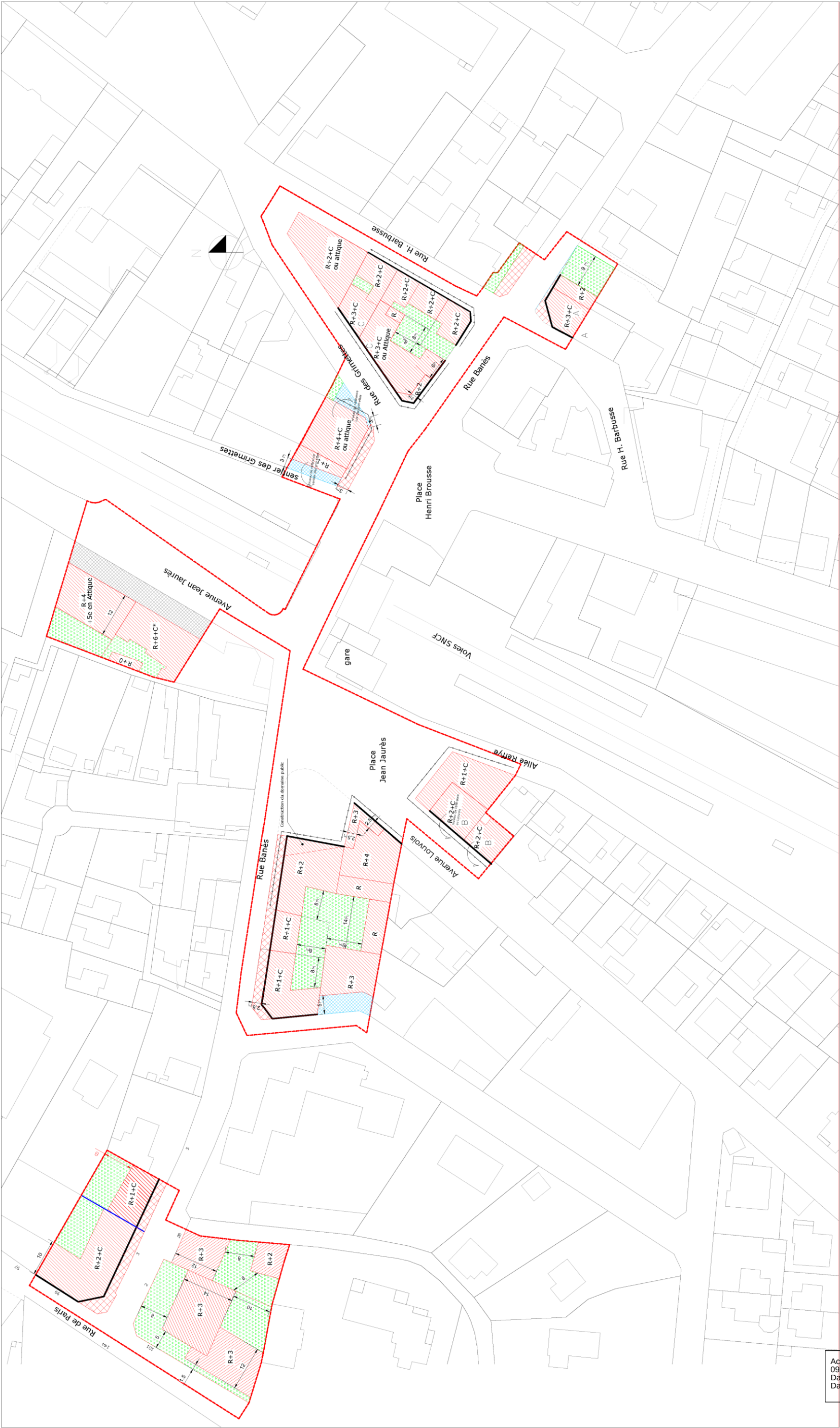
- L'ensemble des façades et les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Lors du ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures devront être maintenus. Les matériaux utilisés seront en harmonie avec le caractère de la construction existante. Les revêtements ayant l'aspect du ciment gris ainsi que la peinture de la pierre de taille sont interdits.
- Lors des extensions ou des modifications de façade, les baies créées doivent respecter les proportions des baies existantes.
- Les installations techniques type climatisation ou rafraîchissement d'air doivent s'intégrer à la composition architecturale et à la composition paysagère du projet. En cas d'impossibilité technique ce type d'installation technique en toiture, ce dernier devra faire l'objet d'un traitement particulier et être intégré au volume de la façade.
- D'une manière générale, les vérandas devront s'intégrer architecturalement à l'immeuble ou au pavillon tant par les matériaux que par la volumétrie.

Toitures

- Les antennes, paraboliques ou autres, doivent être installées en toiture, en retrait des façades.
- Les toitures inclinées des bâtiments principaux doivent être réalisées de préférence avec les matériaux suivants : les tuiles plates ou mécaniques petit moule, l'ardoise ou le zinc.
- Les toitures à combles brisés ou cintrés sont uniquement admises pour des bâtiments de 3 niveaux au minimum. Elles doivent respecter une pente de 80° maximum pour le brisis et de 15° minimum pour le terrasson. Les brisis en saillie sont interdits.
- Les lucarnes sont autorisées sous réserve que la somme de leurs largeurs ne dépasse pas 40 % du linéaire de la façade. Cette règle ne s'applique pas aux façades d'angles.
- Les ouvrages telles que souches de cheminées, prises d'aération et les chéneaux doivent être en harmonie avec les toitures.
- Les toitures terrasses devront de préférence faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (revêtement, plantations). Il est recommandé dans les projets neufs, la réalisation de toitures végétalisées avec système de rétention d'eau sur tout ou partie cette terrasse. Les gaines et édifices devront notamment de préférence être intégrés dans la toiture ou camouflés.
- Sauf dispositions spécifiques, les édifices et locaux techniques d'une hauteur supérieure à 1,80 mètres implantés en toiture-terrasse sont interdits. Il est recommandé d'intégrer les édifices et locaux techniques en toiture-terrasse dans le volume de la toiture.

Energies renouvelables

- Il est recommandé d'assurer une bonne intégration des ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, notamment les capteurs solaires.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés, devra assurer une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.



SECTEUR DE PLAN MASSE U1-E - MEU1- VAL FLEURY

Echelle 1/500°

Accusé de réception en préfecture
092-2025-57974-20250625-C-2025-006-002-D-
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

LE PLAN

- Zone non constructible traitée en espace minierai en cohérence avec le traitement de la voirie existante ou projetée
- Zone non constructible traitée en espace vert
- Zone non constructible traitée en espace ouvert à la circulation piétonne incluant un accès sûr au stationnement privé en cohérence avec le traitement de la voirie existante ou projetée
- Hauteur pléfond de l'acrotère : hauteur de l'égout du bâtiment n°4 rue des Grimettes
- Hauteur pléfond de l'acrotère : hauteur de l'égout du bâtiment n°3 avenue Couvols
- Hauteur pléfond de l'acrotère : hauteur de l'égout du bâtiment n°2 rue H. Barbusse
- Hauteur pléfond de l'acrotère : hauteur de l'égout du bâtiment n°1 avenue Couvols

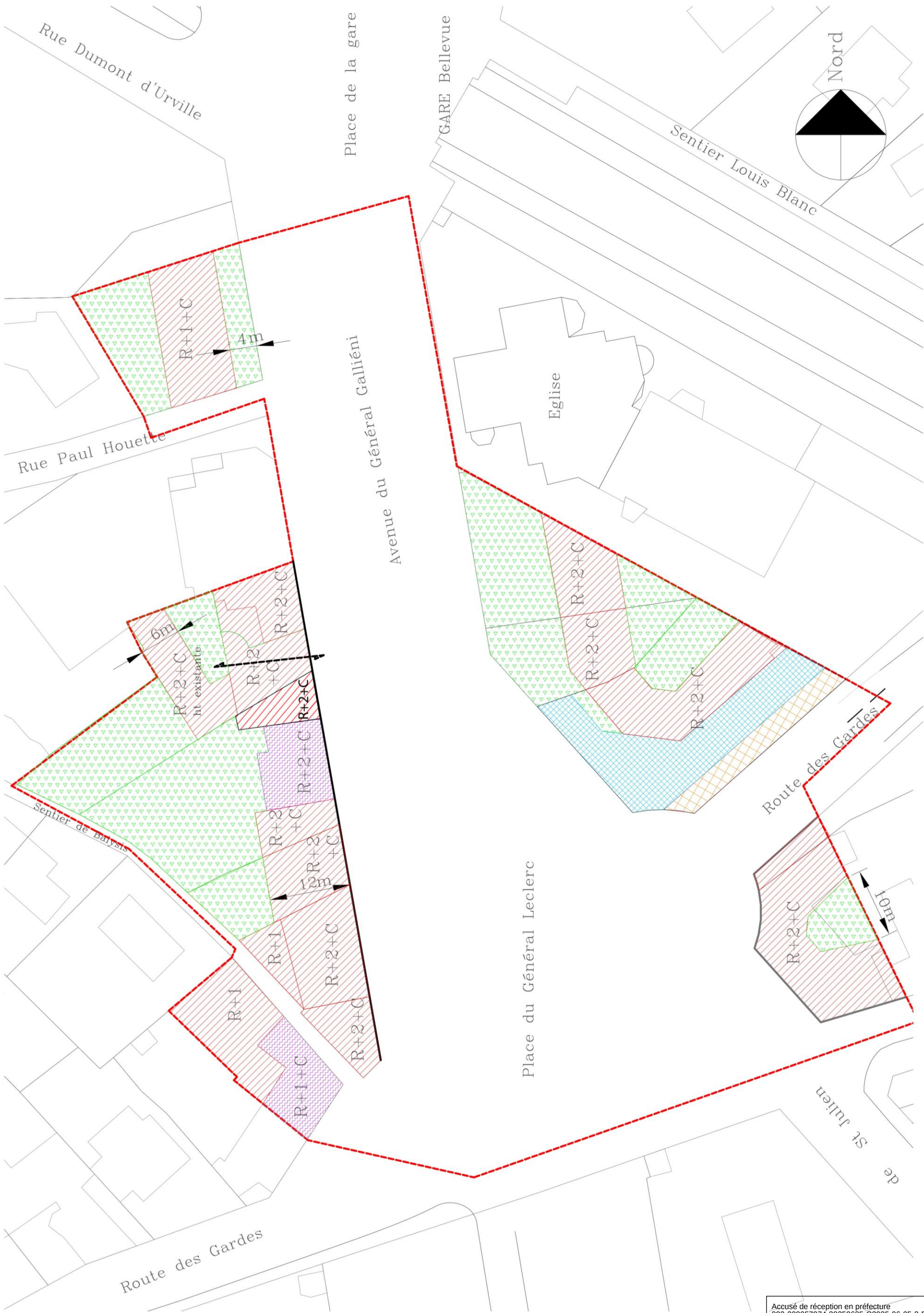
- Zone non constructible traitée en espace ouvert à la circulation piétonne incluant un accès sûr au stationnement privé en cohérence avec le traitement de la voirie existante ou projetée
- Hauteur pléfond de l'acrotère : hauteur de l'égout du bâtiment n°4 rue des Grimettes
- Hauteur pléfond de l'acrotère : hauteur de l'égout du bâtiment n°3 avenue Couvols
- Hauteur pléfond de l'acrotère : hauteur de l'égout du bâtiment n°2 rue H. Barbusse
- Hauteur pléfond de l'acrotère : hauteur de l'égout du bâtiment n°1 avenue Couvols

- Emplacement réservé pour voirie
- Implantation à l'alignement obligatoire
- Prolongement du bâtiment existant situé sur la parcelle AP364

- Hauteur maximale et niveau de référence à partir duquel la hauteur doit être prise en compte
- Hauteur des bâtiments existants

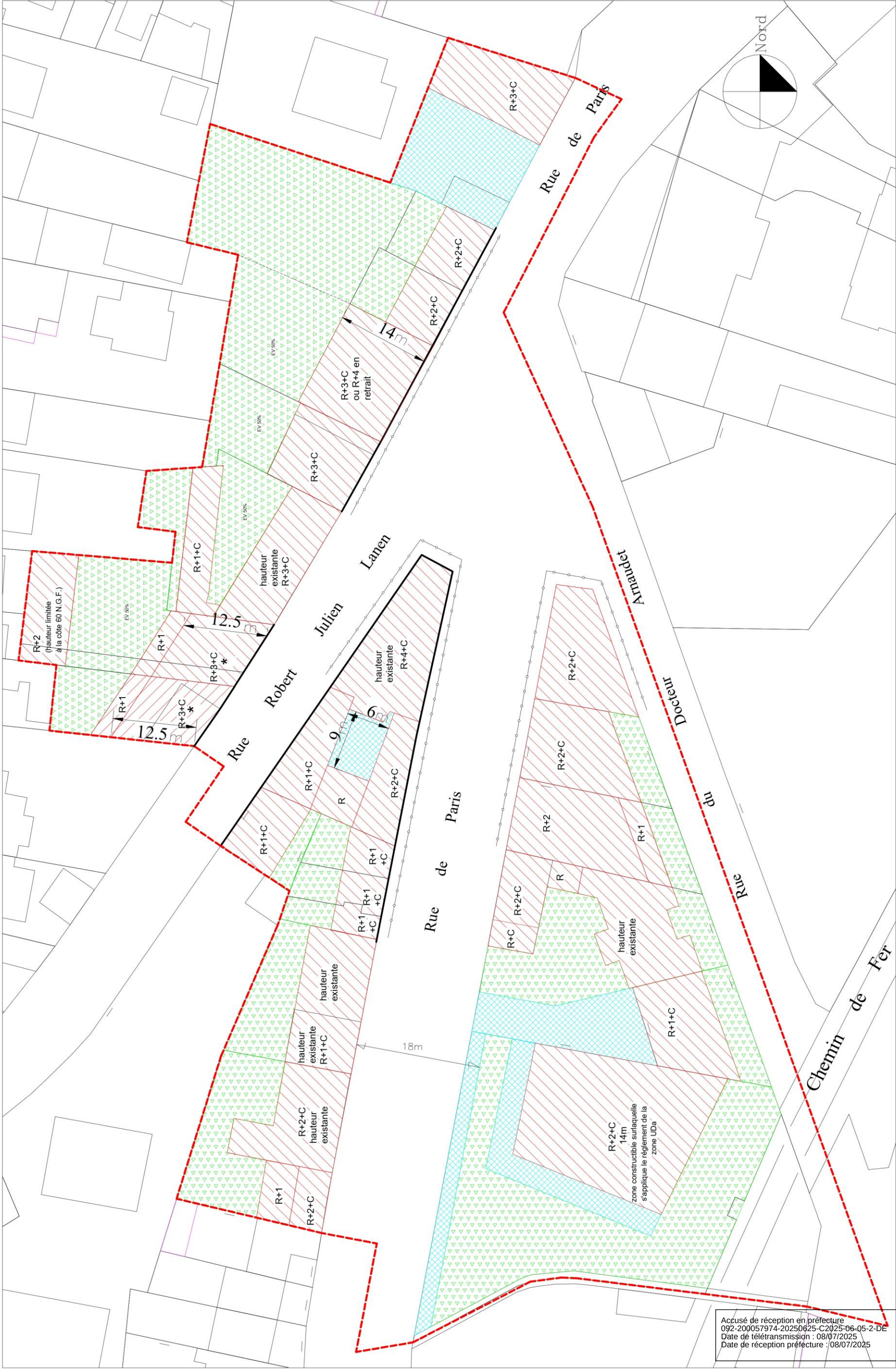
SECTEUR DE PLAN MASSE U3-A - MEU2 - BELLEVUE

Echelle 1/500ème



LEGENDE

	Périmètre du plan masse
	Zone constructible : emprise et gabarits des bâtiments à implanter
	Façades commerciales en RDC comprenant les accès aux immeubles.
	Zone non constructible traitée en espace minéral en cohérence avec le traitement de la voirie existante ou projetée
	Zone non constructible traitée en espace vert
	Percée visuelle à maintenir
	emplacement réservé (voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général)
	Immeuble identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme
	Implantation à l'alignement obligatoire



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-2-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

LEGENDE

	Périmètre de plan masse
	Zone constructible : emprise et gabarits des bâtiments à implanter.
	Façades commerciales en RDC comprenant les accès aux immeubles
	Zone non constructible traitée en espace minéral
	Zone non constructible traitée en espace vert
	Implantation à l'alignement obligatoire
R+3+C ★	La hauteur maximale du faitage du projet ne pourra dépasser de plus de 1m celui de l'immeuble existant situé au 4, rue Julien Lanen



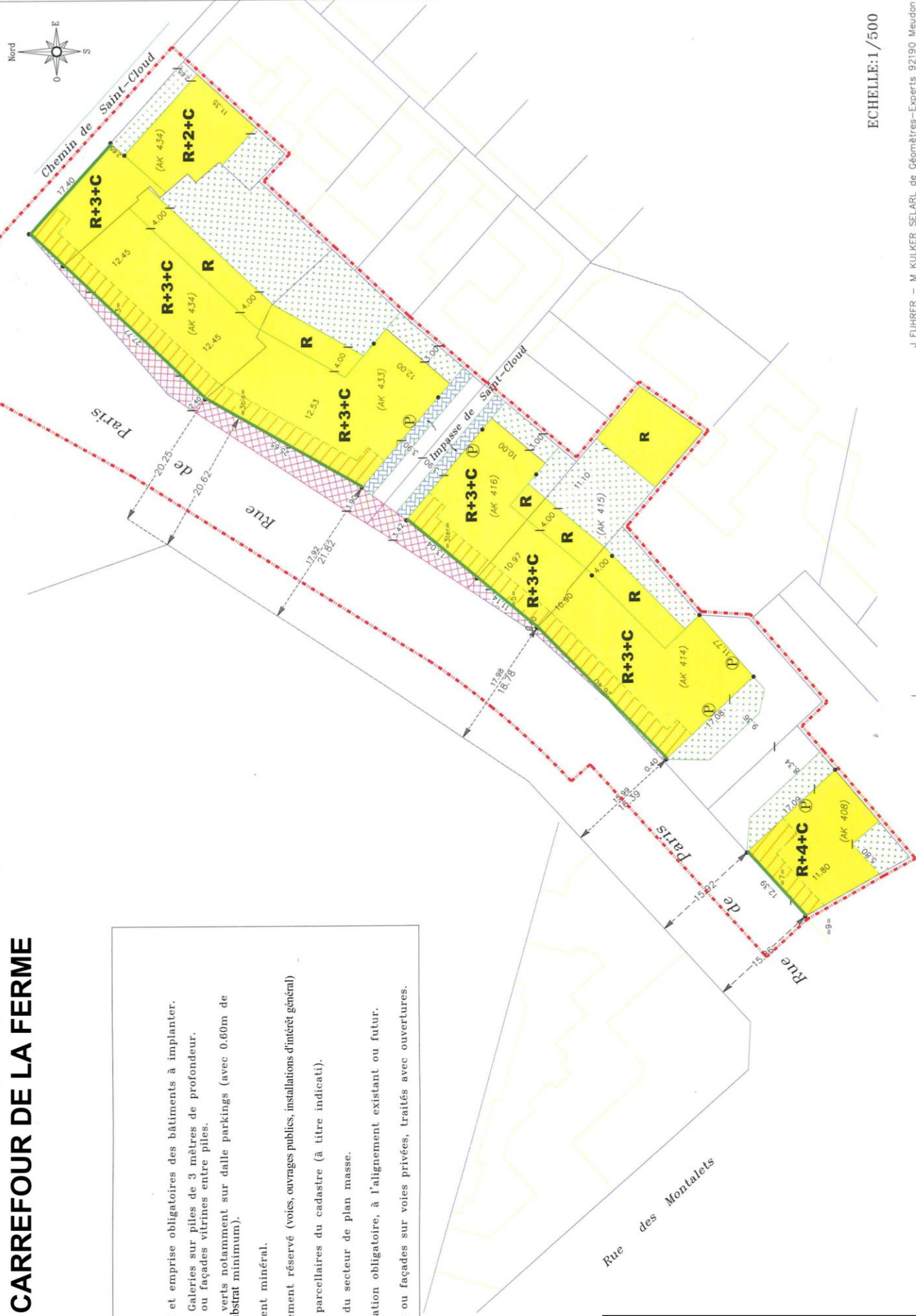
Légende

-  Périmètre de plan masse
 Implantation à l'alignement obligatoire
 Zone constructible : emprise et gabarits des bâtiments à implanter
 Zone non constructible traitée en espace vert
- * Hauteur des bâtiments existants
-  Hauteur maximale et niveau de référence à partir duquel la hauteur doit être prise en compte

SECTEUR DE PLAN MASSE U1-E - MEU6 - ENTREE DE VILLE, CARREFOUR DE LA FERME

LEGENDE

-  Hauteur et emprise obligatoires des bâtiments à implanter.
-  En RDC: ou façades vitrines entre piliers.
-  Espaces verts notamment sur dalle parkings (avec 0.60m de substrat minimum).
-  Traitement minéral.
-  Emplacement réservé (voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général)
-  Limites parcellaires du cadastre (à titre indicatif).
-  Limites du secteur de plan masse.
-  Implantation obligatoire, à l'alignement existant ou futur.
-  Pignons ou façades sur voies privées, traités avec ouvertures.

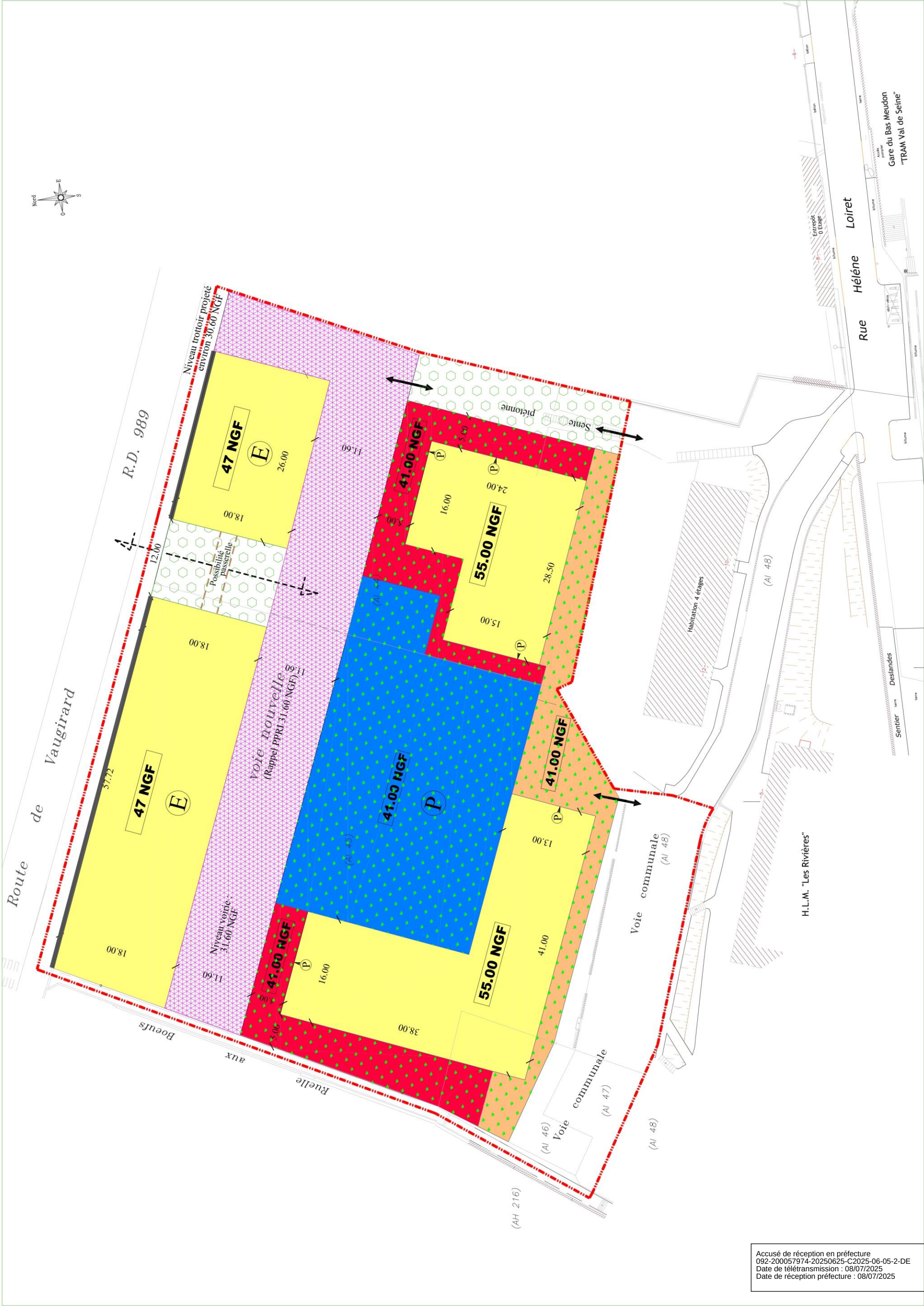


ECHELLE: 1/500

Dispositions relatives au secteur de plan masse U1-E – MEU6 - Entrée de ville, Carrefour de la ferme

Aspect extérieur

- La création de galeries prévue au plan masse n'est pas obligatoire. En l'absence de galeries, les vitrines commerçantes des rez-de-chaussée donnant sur les voies publiques ou privées devront de préférence être entre piles à l'exception des entrées d'immeubles ou de parkings.



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-2-2-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

LEGENDE

	Périmètre du secteur de plan masse.
	Voie publique.
	Emprises constructibles minimales pour équipement public et parking privé, hauteur plafond : 41.00NGF
	Emprises constructibles affectées aux activités économiques.
	Emprises constructibles, hauteur plafond : 41.00NGF
	Emprises constructibles, hauteur plafond : 41.00NGF (Adaptation au terrain naturel riverain).
	Emprises constructibles, hauteur plafond : 55.00NGF
	Dalle sur emprises constructibles, traitée en jardin public, espaces verts et circulations.
	Espaces libres, circulation et rampes d'accès.
	Tranparence visuelle imposée
	Pignons ou façades traités avec ouvertures.
	hauteur plafond en cote NGF des emprises constructibles du plan masse
	Passage public
	Implantation obligatoire à l'alignement existant.

Dispositions relatives au secteur de plan masse U1-E – MEU7 - Meudon-sur-Seine (Terrains Gaupillat, ville)

Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les passerelles entre bâtiments telles que prévues au document graphique sont aussi autorisées sous réserve :

- Qu'elles soient situées à au moins 4,30 mètres au-dessus du sol.
- Qu'elles ne fassent pas plus de 3 mètres de large.
- Que des transparences puissent être conservées.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Le bâtiment existant (B) conservera son emprise et gabarit actuels tant par rapport aux limites séparatives existantes que futures.

Implantation sur un même terrain

Les immeubles d'activités (E) pourront être reliés entre eux par des passerelles sous réserve du respect des dispositions relatives à l'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies.

66

Emprise au sol

Les constructions doivent obligatoirement s'inscrire dans les emprises des bâtiments à implanter telles que définies au document graphique du secteur de plan masse concerné, à l'exclusion :

- des constructions autres qu'habitations
- des équipements d'intérêt collectif et services publics et des ouvrages (cuves, citernes, ...) permettant la récupération des eaux pluviales.

Hauteur

Les locaux techniques d'une hauteur supérieure à 1,80 mètres en terrasse sont interdits.

Pour les bâtiments d'activité économique, la hauteur des édifices techniques en terrasse est limitée à 3 mètres

Pour la dalle traitée en jardin public, en espaces verts et circulations (hauteur totale limitée fixée à la cote 41 NGF), cette hauteur maximale est calculée à son nu extérieur et supérieur. Mais elle ne comprend pas les acrotères, gardes corps, apports de terre et plus généralement les aménagements nécessaires pour le fonctionnement de ces espaces.

Ainsi, sur cet espace, sont autorisés au-dessus des cotes imposées, les ouvrages nécessaires au jardin public et autres espaces libres et notamment les ouvrages maçonnés, les clôtures et portails, les arbres et arbustes, le mobilier urbain, les candélabres, les locaux permettant l'accès des personnes à mobilité réduite à la dalle (ascenseurs...) ainsi que les ouvrages d'animation et de loisirs (kiosques...).

Les bâtiments édifiés sur la dalle au-dessus de la cote NGF 41 comporteront au moins un dernier niveau en attique avec un retrait d'au moins 2 mètres

Aspect extérieur

Bâtiments d'activités économiques (E) :

- Les matériaux dominants en façade pourront être des parements soit de type béton, pierre ou brique, soit de l'enduit minéral, soit des produits verriers, et des éléments métalliques (menuiseries, serrureries).
- Ces immeubles pourront être reliés entre eux par des passerelles telles que prévues au document graphique et répondant aux dispositions concernant l'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies, à condition que ces dernières soient traitées par des matériaux permettant de conserver des transparences.
- Pour les bâtiments de logements, les matériaux dominants seront soit la pierre, soit la brique, soit le verre, soit l'enduit et les matériaux de bardage tels que le zinc, le bois ou la terre cuite.

Pignons et façades

- Comme le prévoit le document graphique du secteur de plan masse, les pignons ou façades identifiés devront obligatoirement être traités avec des ouvertures.
- Lors des extensions ou des modifications de façade, les baies créées doivent respecter les proportions des baies existantes.
- Les bâtiments édifiés sur la dalle au-dessus de la cote NGF 41.00 comporteront au moins un dernier niveau en attique avec un retrait d'au moins 2 mètres

Toitures

- Les toitures terrasses ou toitures d'aspect contemporain seront privilégiées.

67

Image des constructions

- Les bâtiments devront présenter une image « contemporaine » assurant la transition entre les constructions réalisées sur les terrains Renault, et les immeubles collectifs existants rue Hélène Loiret et route de Vaugirard.

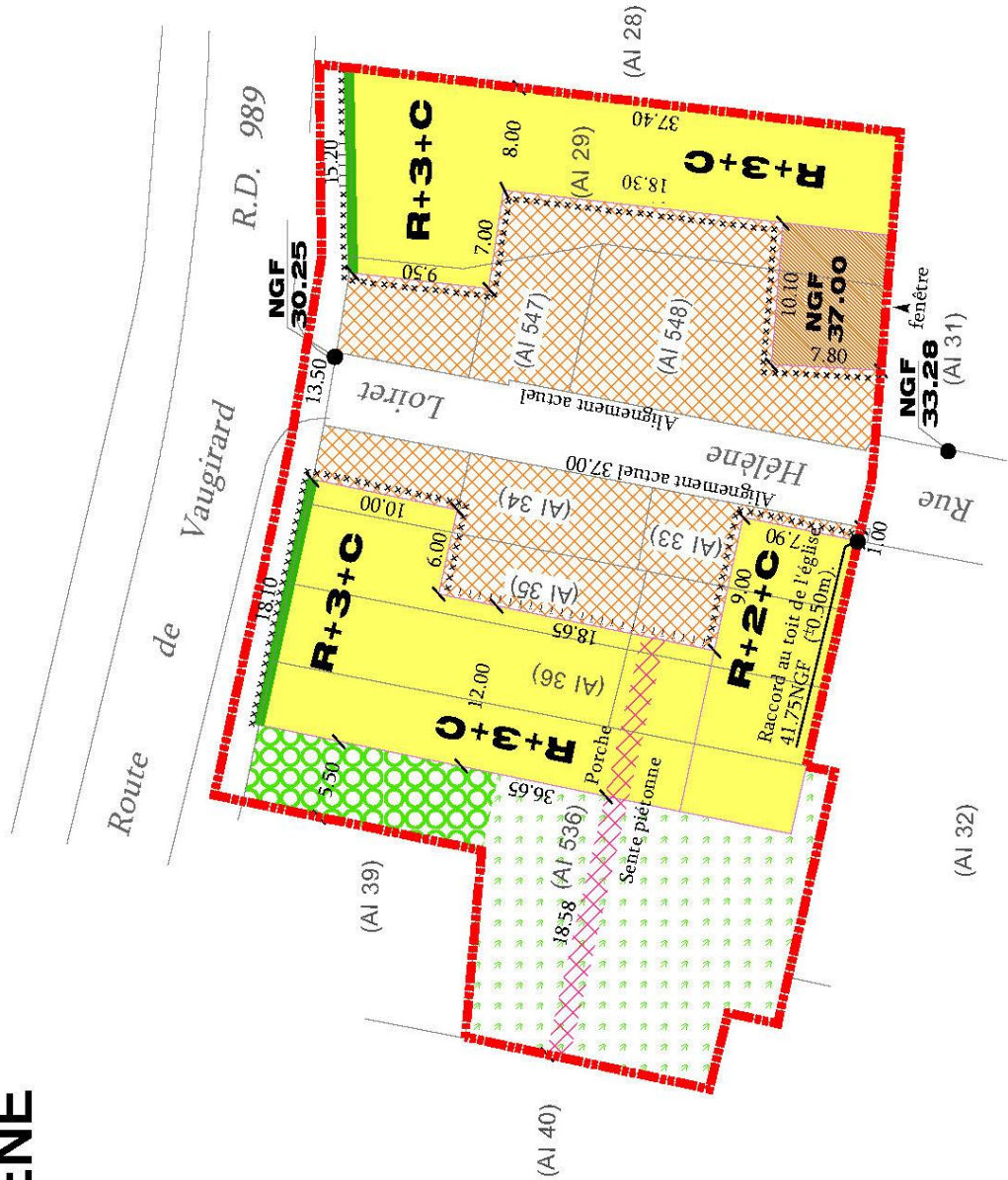
SECTEUR DE PLAN MASSE U1-E - MEU8 - N°1 - MEUDON SUR SEINE, ENTRE DE LA RUE HELENE LOIRET

LEGENDE

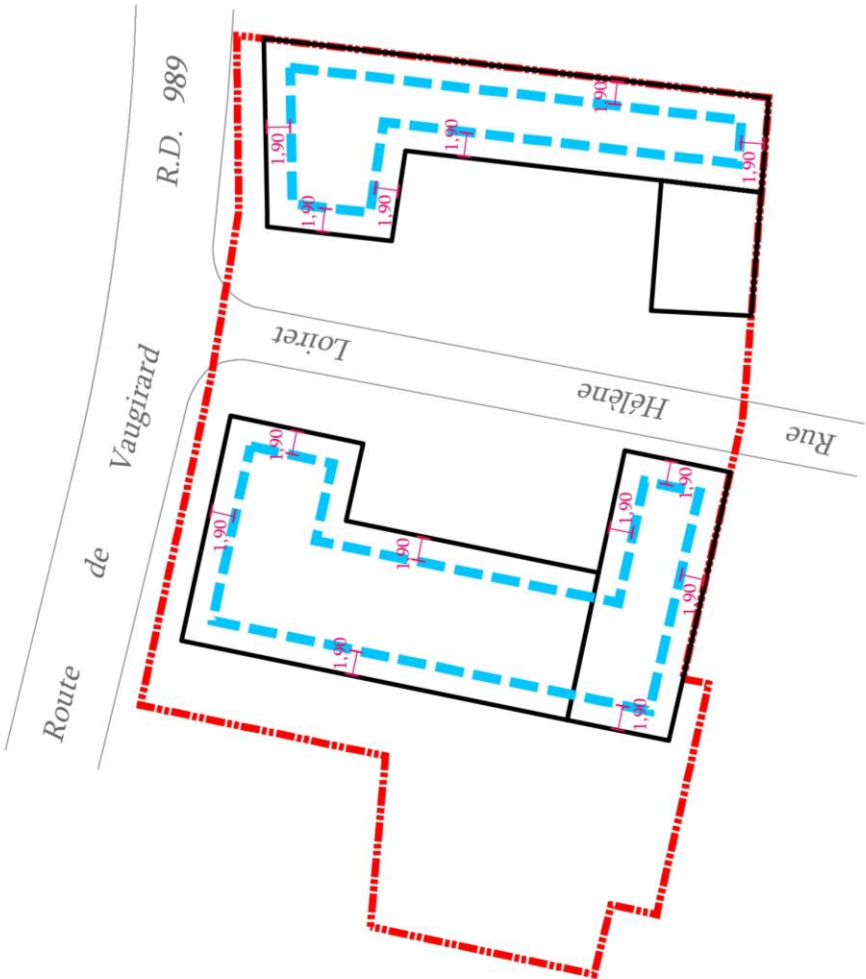
	Périmètre du secteur de plan masse
	Servitude de localisation pour voirie (SL2)
	Hauteur plafond et emprises constructibles des bâtiment à implanter
	Hauteur plafond à la cote NGF 37.00, et emprises constructibles des bâtiments à implanter
	Emprises espaces libres et/ou espaces verts sur dalle parking (0.60 m d'épaisseur mini. de terres végétalisées) et/ou circulations et/ou terrasses
	Implantation obligatoire à l'alignement existant ou projeté
	Voie de circulation à créer au titre l'article L.151-38 du code de l'urbanisme (sente piétonne - tracé à titre indicatif)
	Façades commerciales à rez-de-chaussée ou assimilées et/ou Bureaux (dont activités de services) et/ou Équipements d'intérêt collectif et services publics et/ou locaux accessoires à usage commun des habitations
	Emprise rampe d'accès et/ou espaces libres et/ou espaces verts sur dalle (0.60 m d'épaisseur mini. de terres végétalisées) et/ou circulations et/ou terrasses

NOTA : Toutes les cotes, à l'exception de celles relatives à la hauteur, peuvent varier de plus au moins 10%

ECHELLE : 1/500



SECTEUR DE PLAN MASSE U1-E - MEU8 -N°2 MEUDON SUR SEINE, ENTRE DE LA RUE HELENE LOIRET



Périmètre du secteur de plan masse.

Emprise constructible des bâtiments à implanter

Emprise maximale des toitures terrasses accessibles

ECHELLE : 1/500

GPSO - DIGIT - JUIN 2023

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-2-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

Dispositions relatives au secteur de plan masse U1-E - MEU8 - Meudon-sur-Seine, entrée de la rue Hélène Loiret

Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les saillies sur alignement public existant ou futur sont autorisées, hors des emprises constructibles prévues au document graphique, à condition de respecter les conditions suivantes :

- s'agissant des saillies de façades sur voiries départementales, elles doivent respecter le règlement de voirie des Hauts-de-Seine,
- s'agissant des saillies de façade sur les autres voiries :
 - qu'elles soient situées à au moins 4,30 mètres au-dessus du sol.
 - qu'elles ne dépassent pas de plus de 1,20 mètres le plan (= le nu) de la façade

Hauteur

La hauteur des bâtiments telle que définie au document graphique du secteur de plan masse U1-E - Meudon-sur-Seine, entrée de la rue Hélène Loiret n°1 doit être respectée, et se calcule au droit de chaque façade par rapport au terrain existant avant travaux, dans le respect des dispositions relatives à l'aspect des constructions et du secteur de plan masse U1-E Meudon-sur-Seine, entrée de la rue Hélène Loiret n°2 relatif au traitement des toitures.

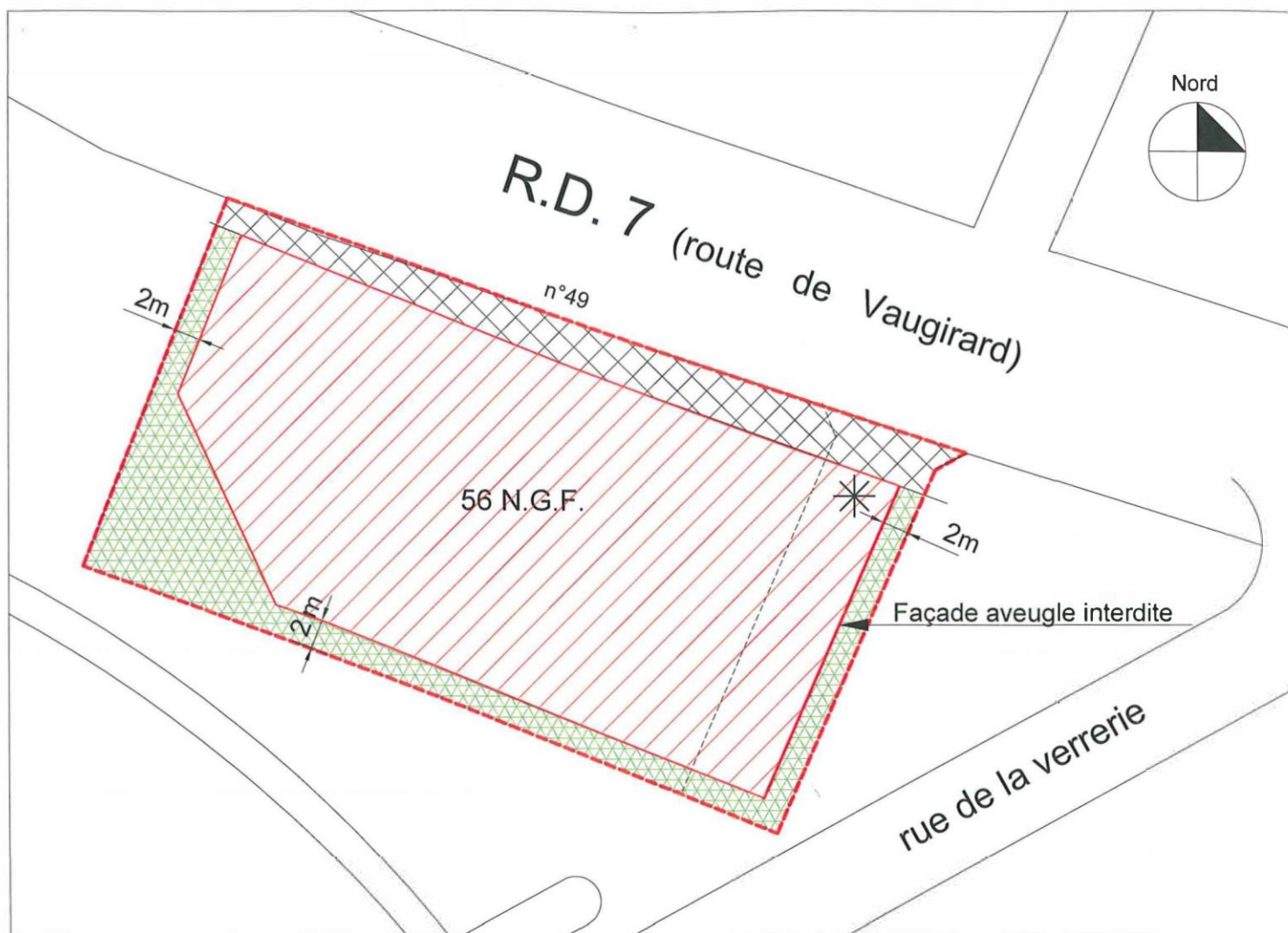
R + 3 + C signifie rez-de-chaussée plus 3 étages plus un niveau de couronnement aménageable et habitable sur un seul niveau.

Pour la partie plafonnée par une cote NGF (Nivellement Général Français, qui détermine le repérage de l'altitude par rapport au niveau de la mer), la hauteur sous plafond n'est pas réglementée. Ne sont alors pas pris en compte les cheminées, les supports de lignes électriques, acrotères et garde-corps.

Aspect extérieur

Toitures

- Sont autorisées les toitures courbes dont l'arrondi ne peut dépasser une droite formant un angle maximum de 80° calculé horizontalement depuis le sommet de la façade.
- La disposition générale limitant les linéaires de lucarnes en façade ne s'applique pas aux linéaires des façades implantées à l'alignement avec la route de Vaugirard.
- Le niveau de couronnement des constructions doit présenter :
 - un aspect de toiture se distinguant par l'emploi de matériaux de couverture, différents des matériaux couvrant les niveaux inférieurs,
 - un aspect de comble.
- Une partie des toitures situées en R+3+C et R+2+C pourront être traitées en toiture terrasse, en se conformant aux prescriptions des documents graphiques du secteur de plan masse U1-E - Meudon-sur-Seine, entrée de la rue Hélène Loiret n°2.
- Les édicules techniques d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre par rapport au niveau des toitures terrasses sont interdits.



SECTEUR DE PLAN MASSE U1-E - MEU9 MEUDON SUR SEINE, 49 ROUTE DE VAUGIRARD

Echelle: 1/500

Légende:

— Périimètre de secteur de plan masse

 Emprise maximale constructible sous respect des dispositions applicables en zone D du Plan de Prévention des Risques en vigueur.

56 NGF Hauteur plafond en côte N.G.F. des emprises constructibles du plan masse

 Traitement architectural d'angle

 Espace libre traité en cohérence avec le traitement paysager du site de Meudon Campus.

 Emplacement réservé (voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général)

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-2-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

Dispositions relatives au secteur de plan masse U1-E – MEU9 - Meudon-sur-Seine, 49 Route de Vaugirard

Hauteur

- Ne sont pas pris en compte dans la mesure de la hauteur, les cheminées, les supports de lignes électriques, acrotères et garde-corps.
- Les locaux techniques d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre en terrasse sont interdits.

[illegible]

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-2-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

Dispositions relatives au secteur de plan masse U4-C – MEU10 - Pointe de Trivaux

Implantation par rapport aux limites séparatives

Le bâtiment existant au 36 avenue de Maréchal de Lattre de Tassigny conservera son emprise et gabarit actuels tant par rapport aux limites séparatives existantes que futures.

Emprise au sol

Les constructions doivent obligatoirement s'inscrire dans les emprises des bâtiments à implanter telles que définies au document graphique du secteur de plan masse concerné, à l'exclusion :

- des équipements d'intérêt collectif et services publics et des ouvrages (cuves, citernes,..) permettant la récupération des eaux pluviales.

Hauteur

Ne sont pas pris en compte les cheminées, les supports de lignes électriques, acrotères, garde-corps, et les panneaux solaires (ou autres éléments de production d'énergie renouvelable).

Les locaux techniques d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre en terrasse sont interdits à l'exclusion des ouvrages techniques (y compris de production d'énergie renouvelable), cheminées et autre superstructures (y compris d'intégration architecturale desdits ouvrages). La hauteur de ces derniers ouvrages ne pourra dépasser 3 mètres par rapport au sommet du bâtiment et devra respecter les dispositions relatives aux servitudes d'utilité publique annexées au PLU.

Les immeubles de logements comporteront au moins un dernier niveau en attique comprenant un retrait d'1,80 mètre minimum.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur énoncés ci-dessus :

- les ouvrages nécessaires au transport d'électricité, d'eau et d'assainissement,
- les locaux permettant l'accès aux équipements publics,
- les ouvrages nécessaires aux jardins publics et autres espaces libres (notamment les ouvrages maçonnés, les clôtures et portails, les arbres et arbustes, le mobilier urbain, les candélabres, les locaux d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres),
- les espaces de stockage des équipements publics (dont la hauteur ne dépasse pas 2m50) et les ouvrages permettant l'accès aux équipements publics (notamment les ascenseurs, les accès piétons, les trémies d'escalier, ainsi que les ouvrages d'animation et de loisirs tel
- que les kiosques, ...).

Aspect extérieur

Toitures

- Les toitures terrasses ou toitures d'aspect contemporain seront privilégiées.

Clôtures

- Les clôtures pourront être constituées d'une longrine de 10 centimètres surmontée d'une grille à claire-voie, sans festonnage, voire d'un habillage à condition de comporter des percements.

Vanves

Règles spécifiques aux secteurs de plan masse de Vanves

Dispositions relatives à l'ensemble des secteurs de plan masse de Vanves

Aspect extérieur

Mise en valeur de l'espace urbain

- Les coffrets type coffret de comptage, boîtes à lettres, doivent être soigneusement intégrés aux constructions ou aux clôtures
- Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.
- Le traitement des constructions annexes, garages, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Aspect des matériaux

76

- Les pierres de taille, meulière ou briques pleines ne peuvent être recouverts d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient ou sauf dispositions contraires contenues dans les règles spécifiques à chaque secteur de plan masse.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit, sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.
- Pour les constructions à édifier, les couvertures de toiture ondulées ou d'aspect ondulé, et d'aspect papier goudronné sont interdites.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

Pignons et façades

- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés (la brique en particulier), de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toutefois, cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine.
- L'ensemble des façades et les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Les travaux d'isolation thermique et phonique devront privilégier les procédés intérieurs au moins pour les façades visibles depuis les voies publiques ou privées bordant le terrain d'emprise de la construction.
- Dans le cas d'une construction portant sur plusieurs terrains, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant et des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour rappeler la trame parcellaire ancienne. Il en est de même d'éventuels regroupements de parcelle qui devront maintenir le découpage initial dans le traitement des façades tournées vers la voie publique ou privée.
- Les coffres de stores ou de volets roulants saillants par rapport au nu de la façade sont interdits.

- Sur les façades visibles depuis les voies publiques ou privées ou l'emprise publique, les fenêtres devront avoir une hauteur plus importante que leur largeur, avec une différence minimum de 30% entre les deux dimensions.

Toitures

- Les percements en toitures autres que la reprise de percements existants ne peuvent avoir une largeur supérieure à 1,30 mètre et une toiture ne peut en comporter plus de deux, séparés par une distance au moins équivalente au double de leur largeur.
- Les inclinaisons des pentes de toit initiales des constructions existantes devront être maintenues, y compris en cas de reconstruction ou de surélévation.
- Seules les extensions en emprise ou les annexes pourront avoir une inclinaison différente. Toutefois les toitures terrasses sont interdites pour toutes les constructions, y compris les annexes, sauf dispositions contraires contenues dans les règles spécifiques à chaque secteur de plan masse.
- Les couvertures (hormis celles des vérandas et sauf disposition particulière aux différents ensembles) devront avoir l'aspect de tuiles mécaniques rouges.
- Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.
- Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être installées, le cas échéant, dans le cadre d'antennes collectives. Leur installation devra s'accompagner de dispositions visant à les rendre le moins visibles possible depuis la rue.

77

Clôtures

- Dans le cas de constructions implantées en recul de l'alignement, l'espace compris entre la construction et l'emprise publique ou la voie, doit être traité de façon à participer à la préservation du paysage urbain en place et en particulier à la qualité des espaces plantés et arborés.
- Les clôtures sur emprise publique ou voie participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. En particulier les matériaux des murs bahuts et des pilastres devront rappeler ceux de la construction principale.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur moyenne de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres comptés à partir du terrain naturel.
- Les clôtures situées en limites séparatives ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres comptés à partir du terrain naturel, sauf dispositions contraires contenues dans les règles spécifiques à chaque secteur de plan masse. Elles doivent être constituées en priorité d'un écran végétal doublé ou non d'un grillage incorporé à la haie afin de permettre de continuités végétales et écologiques.

Secteur de plan masse U3-C-12 - VAN1 - rue Marcelin BERTHELOT



Dispositions relatives au secteur de plan masse : U3-C-12 - VAN 1 – Rue Marcelin Berthelot

Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées sur le filet d'implantation ou en recul de celui-ci, tel que repéré sur la planche graphique.

Toutefois, les annexes à usage de stationnement peuvent être implantées entre le filet d'implantation repéré sur les documents graphiques pages suivantes et l'emprise d'une voie publique ou privée. Ces annexes peuvent être implantées en tout ou partie à l'alignement ou avec un recul maximal de 2 mètres.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, à l'exception des annexes, doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales, sans comporter de baie sur ces limites. Les annexes doivent s'implanter sur une des limites séparatives latérales, sans comporter de baie sur cette limite.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain dans le respect des règles de retrait. Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain, dès lors qu'elles ne comportent pas de baie sur ces limites, ou en retrait.

Lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation d'une construction existante implantée avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante ou sans réduire le retrait existant. Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter les retraits prévus ci-dessous.

Règles de retrait :

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

79

Implantation sur un même terrain

Non réglementée.

Emprise au sol

Les constructions doivent obligatoirement s'inscrire dans les prescriptions d'implantations telles que définies dans la planche graphique.

Hauteur

La hauteur de façade des constructions est limitée à 7 mètres et la hauteur totale est limitée à 9 mètres.

Aspect extérieur

Les briques pleines peuvent être recouvertes sans conditions particulières d'un parement ou enduit

Les sous-sols surélevés sont autorisés dans la limite maximale de 1 mètre de hauteur.

Les lucarnes sont interdites si elles sont visibles depuis les voies publiques ou privées.

Les toitures seront à pentes avec la gouttière disposée en façade principale.

Les clôtures sur emprise publique et sur voie doivent comporter un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,10 mètre et surmonté de barreaudages ajourés de 1,20 mètre maximum de hauteur et avec des pilastres d'au plus 2,50 mètres de haut.

Secteur de plan masse U3-C-12 - VAN2 - rue RAPHAËL et rue MURILLO

80



Dispositions relatives au secteur de plan masse : U3-C-12 – VAN2 - Rue Raphaël et rue Murillo

Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées sur le filet d'implantation ou en recul de celui-ci, tel que repéré sur la planche graphique.

Toutefois, les annexes à usage de stationnement peuvent être implantées entre le filet d'implantation repéré sur le document graphique et l'emprise d'une voie publique ou privée. Ces annexes peuvent être implantées en tout ou partie à l'alignement ou avec un recul maximal de 2 mètres.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, à l'exception des annexes, doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales, sans comporter de baie sur ces limites. Les annexes doivent s'implanter sur une des limites séparatives latérales, sans comporter de baie sur cette limite.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain dans le respect des règles de retrait. Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain, dès lors qu'elles ne comportent pas de baie sur ces limites, ou en retrait.

Lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation d'une construction existante implantée avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante ou sans réduire le retrait existant. Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter les retraits prévus ci-dessous.

Règles de retrait :

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

81

Implantation sur un même terrain

Non réglementée.

Emprise au sol

Les constructions doivent obligatoirement s'inscrire dans les prescriptions d'implantations telles que définies dans la planche graphique.

Hauteur

La hauteur de façade des constructions est limitée à 7 mètres et la hauteur totale est limitée à 9 mètres. Toutefois, aucune surélévation des constructions existantes n'est autorisée côté impair de la rue Raphaël. En cas de démolition, la construction nouvelle ne pourra atteindre une hauteur supérieure à celle de la construction démolie.

Aspect extérieur

Les sous-sols surélevés sont autorisés dans la limite maximale de 1 mètre de hauteur.

Les lucarnes sont interdites si elles sont visibles depuis les voies publiques ou privées.

Les toitures seront à pentes avec la gouttière disposée en façade principale.

Les clôtures sur emprise publique et sur voie doivent comporter un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,10 mètre et surmonté de barreaudages ajourés de 1,20 mètre maximum de hauteur et avec des pilastres d'au plus 2,50 mètres de haut.

Secteur de plan masse U3-C-12 - VAN3 - av. Victor HUGO et villa LUCIEN



Dispositions relatives au secteur de plan masse : U3-C-12 VAN3 – Av. Victor Hugo et villa Lucien

Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées sur le filet d'implantation ou en recul de celui-ci, tel que repéré sur la planche graphique.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, à l'exception des annexes, doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales, sans comporter de baie sur ces limites. Les annexes doivent s'implanter sur une des limites séparatives latérales, sans comporter de baie sur cette limite.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain dans le respect des règles de retrait, sans toutefois pouvoir s'implanter au-delà de la limite maximale d'implantation lorsqu'elle est repérée sur le document graphique. Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain, dès lors qu'elles ne comportent pas de baie sur ces limites, ou en retrait.

Lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation d'une construction existante implantée avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante ou sans réduire le retrait existant. Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter les retraits prévus ci-dessous.

Règles de retrait :

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

Implantation sur un même terrain

Non réglementée.

Emprise au sol

Les constructions doivent obligatoirement s'inscrire dans les prescriptions d'implantations telles que définies dans la planche graphique.

Hauteur

La hauteur de façade des constructions est limitée à 7 mètres et la hauteur totale est limitée à 9 mètres.

Aspect extérieur

Les briques pleines peuvent être recouvertes sans conditions particulières d'un parement ou enduit.

Les sous-sols surélevés sont autorisés dans la limite maximale de 1 mètre de hauteur.

Les lucarnes sont interdites si elles sont visibles depuis les voies publiques ou privées.

Les toitures seront à pentes avec la gouttière disposée en façade principale.

Les clôtures sur emprise publique et sur voie doivent comporter un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,10 mètre et surmonté de barreaudages ajourés de 1,20 mètre maximum de hauteur et avec des pilastres d'au plus 2,50 mètres de haut.

Secteur de plan masse U3-C-12 - VAN4 - villa Juliette de WILLS



85

Dispositions relatives au secteur de plan masse : U3-C-12 VAN4 – Villa Juliette de Wills

Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées sur le filet d'implantation ou en recul de celui-ci, tel que repéré sur la planche graphique.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Sous réserve des dispositions graphiques, les constructions, à l'exception des annexes, doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales, sans comporter de baie sur ces limites. Les annexes doivent s'implanter sur une des limites séparatives latérales, sans comporter de baie sur cette limite.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain dans le respect des règles de retrait, sans toutefois pouvoir s'implanter au-delà de la limite maximale d'implantation lorsqu'elle est repérée sur le document graphique. Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain, dès lors qu'elles ne comportent pas de baie sur ces limites, ou en retrait.

Lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation d'une construction existante implantée avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante ou sans réduire le retrait existant. Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter les retraits prévus ci-dessous.

Règles de retrait :

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

Implantation sur un même terrain

Non réglementée.

Emprise au sol

Les constructions doivent obligatoirement s'inscrire dans les prescriptions d'implantations telles que définies dans la planche graphique.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions qui varie suivant les parties de constructions est reportée sur la planche graphique.

Les extensions doivent respecter la hauteur maximum autorisée pour la partie de construction existante contiguë sur le même terrain et prolongée vers le fond de terrain à l'occasion des travaux d'extension.

Aspect extérieur

Les lucarnes sont interdites si elles sont visibles depuis les voies publiques ou privées.

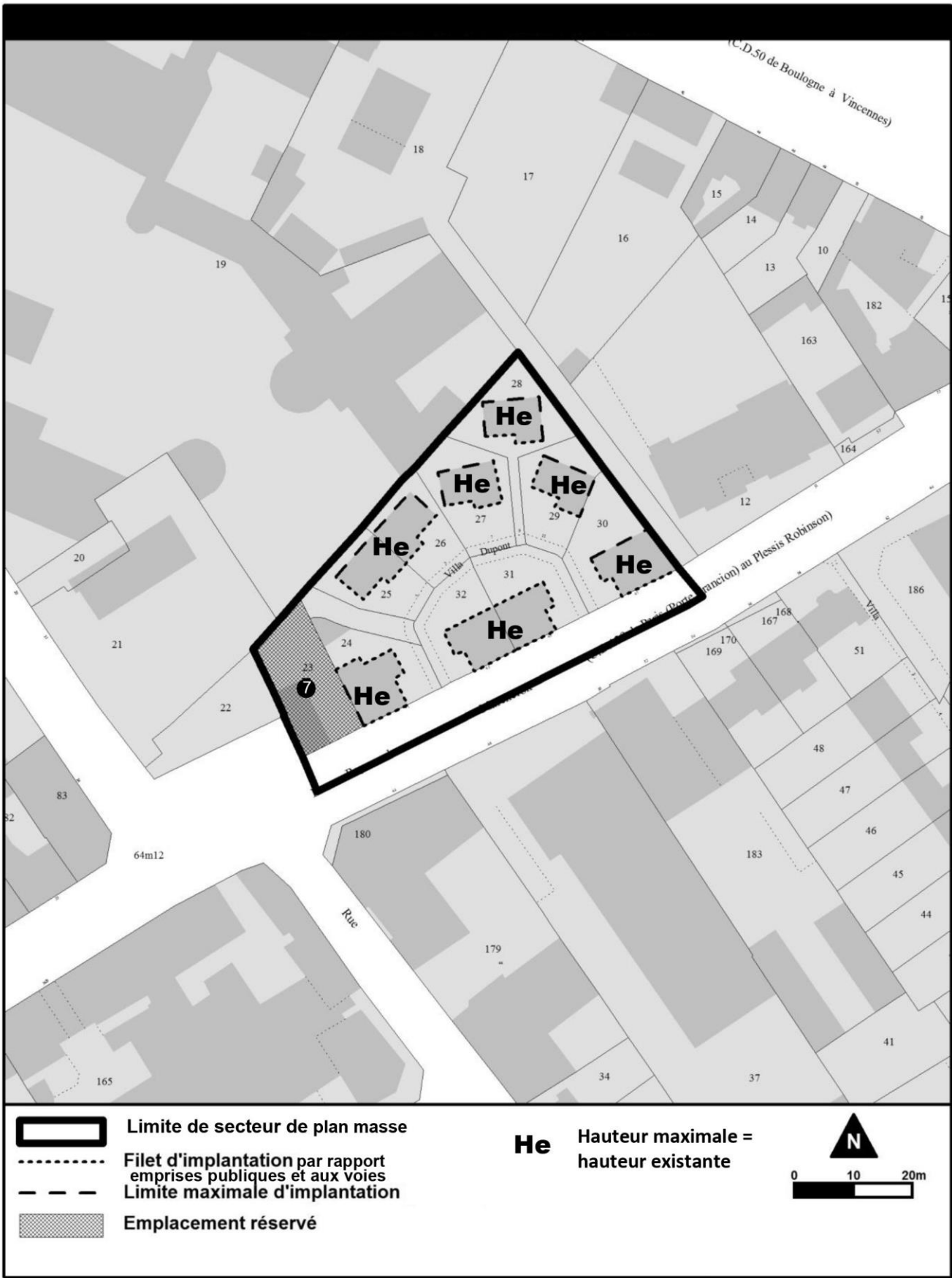
Les fenêtres doivent être soulignées d'un cadre blanc et à partir du 3^{ème} niveau de la construction, les linteaux des baies doivent être droits ou cintrés en demi-cercle.

Les toitures seront à pentes avec la gouttière disposée en façade principale et perpendiculairement à la façade principale pour les retours à angle droit des constructions.

Les clôtures sur voie publique ou privée et sur emprise publique doivent comporter un mur bahut sur une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,10 mètre et surmonté de barreaudages ajourés de 1 mètre maximum de hauteur. Les pilastres sont interdits.

Secteur de plan masse U3-C-12 - VAN5 - villa DUPONT

88



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-2-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

Dispositions relatives au secteur de plan masse : U3-C-12 VAN5 – Villa Dupont

Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées sur le filet d'implantation ou en recul de celui-ci, tel que repéré sur la planche graphique.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées dans les limites maximales d'implantation définies par la planche graphique.

Implantation sur un même terrain

Non réglementée.

Emprise au sol

Les constructions doivent obligatoirement s'inscrire dans les prescriptions d'implantations telles que définies dans la planche graphique.

Hauteur

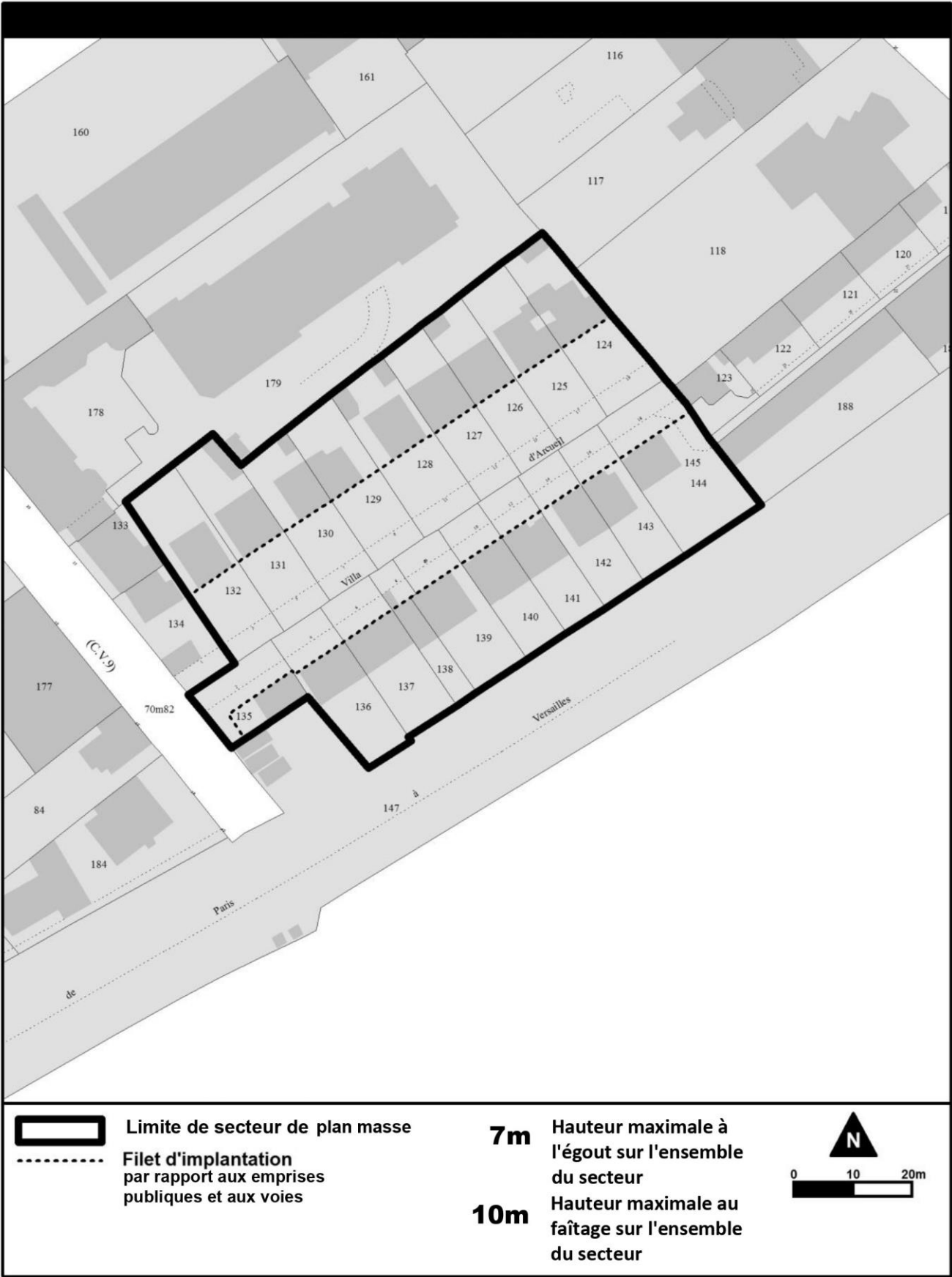
Aucune surélévation des constructions existantes n'est autorisée. En cas de démolition, la construction nouvelle ne pourra atteindre une hauteur supérieure à celle de la construction démolie.

Aspect extérieur

Les clôtures implantées le long de la rue Raymond Marcheron doivent comporter un mur bahut surmonté de barreaudages ajourés d'une hauteur maximum totale de 2 mètres et avec des pilastres de 2,50 mètres de haut. Les clôtures implantées sur la voie privée « Villa Dupont » doivent être réalisées en ferronnerie, sans dépasser une hauteur de 2,50 mètres.

89

Secteur de plan masse U3-C-12 - VAN6 - villa d'ARCUEIL



Dispositions relatives au secteur de plan masse : U3-C-12 VAN6 – Villa d’Arcueil

Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées sur le filet d’implantation ou en recul de celui-ci, tel que repéré sur la planche graphique.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Sous réserve des dispositions graphiques, les constructions, y compris les annexes, peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales si elles ne comportent pas de baie sur ces limites, ou respecter les règles de retrait définies ci-dessous.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain dans le respect des règles de retrait. Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain, dès lors qu’elles ne comportent pas de baie sur ces limites, ou en retrait.

Lorsqu’il s’agit de travaux de surélévation d’une construction existante implantée avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante ou sans réduire le retrait existant. Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter les retraits prévus ci-dessous.

Règles de retrait :

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

91

Implantation sur un même terrain

Non réglementée.

Emprise au sol

Les constructions doivent obligatoirement s’inscrire dans les prescriptions d’implantations telles que définies dans la planche graphique.

Hauteur

La hauteur de façade des constructions est limitée à 7 mètres et la hauteur totale est limitée à 10 mètres.

Aspect extérieur

Les couvertures pourront également avoir l’aspect de zinc ou d’ardoises.

Les clôtures implantées le long de la voie « Villa d’Arcueil » doivent comporter un mur bahut surmonté de barreaudages ajourés d’une hauteur maximum totale de 2 mètres et avec des pilastres de 2,50 mètres de haut.

Secteur de plan masse U3-C-12 - VAN7 - villa JEANNE



Dispositions relatives au secteur de plan masse : U3-C-12 - VAN7 – Villa Jeanne

Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées sur le filet d'implantation ou en recul de celui-ci, tel que repéré sur la planche graphique.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, à l'exception des annexes, doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales en respectant les règles de retrait prévues ci-dessous. Toutefois, les extensions en emprise des constructions existantes peuvent être implantées sur la limite de fond de terrain si elles ne comportent pas de baie sur cette limite et si la hauteur de ces extensions en emprise ne dépasse pas 4 mètres à l'égout du toit et 6 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales si elles ne comportent pas de baie sur ces limites ou en retrait en respectant les règles de retrait prévues ci-dessous.

Les constructions, à l'exception des annexes, doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond en respectant les règles de retrait prévues ci-dessous. Toutefois, les extensions en emprise des constructions existantes peuvent être implantées sur la limite de fond de terrain si elles ne comportent pas de baie sur cette limite et si la hauteur de ces extensions en emprise ne dépasse pas 4 mètres à l'égout du toit et 6 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain, dès lors qu'elles ne comportent pas de baie sur ces limites, ou en retrait.

Lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation d'une construction existante implantée avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante ou sans réduire le retrait existant. Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter les retraits prévus ci-dessous.

Règles de retrait :

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

Implantation sur un même terrain

Non réglementée.

Emprise au sol

Les constructions doivent obligatoirement s'inscrire dans les prescriptions d'implantations telles que définies dans la planche graphique.

Hauteur

La hauteur de façade des constructions est limitée à 7 mètres et la hauteur totale est limitée à 10 mètres. Toutefois, toute extension en emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, ne pourra dépasser une hauteur de façade de 4 mètres et une hauteur totale de 6 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

93

Aspect extérieur

Les sous-sols surélevés sont autorisés dans la limite maximale de 1 mètre de hauteur.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions et les annexes.

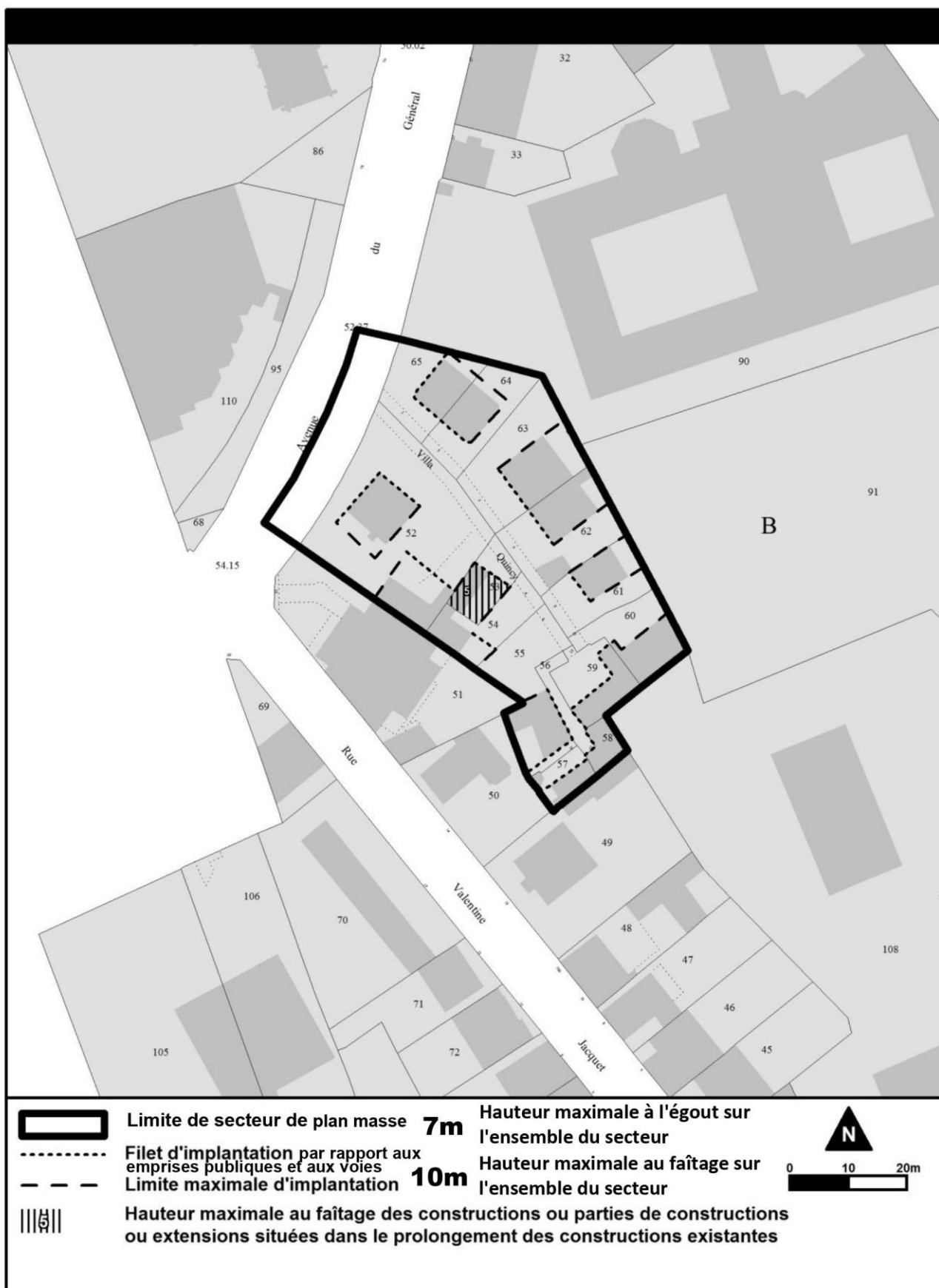
Dans le cas où les toitures terrasses sont autorisées, l'acrotère doit être accompagné d'une couvertine, d'une corniche simple ou de tout autre système afin de protéger le mur de façade des effets de ruissellement. Le garde-corps de sécurité devra être le plus discret possible, par relèvement de l'acrotère ou avec un dispositif transparent ou en partie ajouré.

Dans le cas de toitures à pentes, celles-ci seront à pente unique ou à double pente (pente maximum à 30°) avec la gouttière de bas de pente disposée sur les façades latérales et le pignon en façade principale.

Dans le cas de toiture terrasse, l'aspect des matériaux de couverture n'est pas réglementé.

Toutes les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,20 mètres. Les clôtures en façade sur voie publique ou privée et sur emprise publique doivent comporter un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,10 mètre et surmonté de barreaudages ajourés. Les pilastres sont interdits.

Secteur de plan masse U3-C-12 - VAN8 - villa QUINCY



Dispositions relatives au secteur de plan masse : U3-C-12 – VAN8 - Villa Quincy

Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées sur le filet d'implantation ou en recul de celui-ci, tel que repéré sur la planche graphique.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées par rapport aux limites séparatives latérales dans la limite maximale d'implantation repérée sur le document graphique. Toutefois, les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales, en dehors de la limite maximale d'implantation, à condition de ne comporter aucune baie sur ces limites ou en retrait dans le respect des règles de retrait prévues ci-dessous.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain dans le respect des règles de retrait, sans toutefois pouvoir s'implanter au-delà de la limite maximale d'implantation lorsqu'elle est repérée sur le document graphique. Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain, dès lors qu'elles ne comportent pas de baie sur ces limites, ou en retrait.

Lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation d'une construction existante implantée avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante ou sans réduire le retrait existant. Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter les retraits prévus ci-dessous.

Règles de retrait :

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

Implantation sur un même terrain

Non réglementée.

Emprise au sol

Les constructions doivent obligatoirement s'inscrire dans les prescriptions d'implantations telles que définies dans la planche graphique.

Hauteur

La hauteur de façade des constructions est limitée à 7 mètres et la hauteur totale est limitée à 10 mètres, sauf indication contraire reportée sur la planche graphique. Pour les extensions en emprise, elles doivent respecter les hauteurs maximales autorisées, sauf indication contraire sur le document graphique.

Aspect extérieur

Les clôtures sur emprise publique et sur voie doivent comporter un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,10 mètre et surmonté de barreaudages ajourés de 1,20 mètre maximum de hauteur et avec des pilastres d'au plus 2,50 mètres de haut.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-2-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal



Règlement

4.1.a bis - Plan masse
U1-A-3 - BOU28 - Secteur Boulangerie
Billancourt

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de Territoire
du 11 décembre 2024 approuvant le projet de PLU

EXTRAIT CAHIER RÉGLEMENTAIRE
DETAILLÉ - SECTEUR DE PLAN MASSE U1-
A-3 - BOU28 - SECTEUR CENTRE-VILLE -
1/500

LEGENDE

— LIMITE DE ZONE DE HAUTEUR

M

HAUTEUR MAXIMUM EN MÈTRES
À PARTIR DU NIVELEMENT DE LA Z.A.C. 34.80

--- PERIMÈTRE DE LA Z.A.C.

— LIMITE D'IMPLANTATION

LOCALISATION INDICATIVE D'UN ESPACE VERT SUR DALLE

○

PASSAGE SOUS PORCHE
HAUTEUR MINIMUM LIBRE DU PASSAGE

○

LOCALISATION INDICATIVE D'UN ÉQUIPEMENT PUBLIC

PKP →

ACCÈS PARKING

NAT
(.)

ZONE DE SERVITUDE NON ALTUS TOLLENDI
COTE N.G.F.

N

