Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PLUi Boucle Nord de Seine

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil de Territoire
du 26 juin 2025

4. Règlement écrit

4.3 Livret des secteurs de plan masse

ELABORATION

APPROBATION



Argenteuil | Asnières-sur-Seine | Bois-Colombes
Clichy-la-Garenne | Colombes | Gennevilliers | Villeneuve-la-Garenne

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Dispositions générales :

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

Les règles édictées graphiquement et littéralement dans le présent livret s'appliquent nonobstant toute autre disposition auquel est rattaché le périmètre faisant l'objet du plan de masse.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

ARGENTEUIL 8
Secteur de plan masse UR0AR-PM2 – Butte Vachon 9
ASNIERES-SUR-SEINE 12
Secteur de plan masse UM0AS-PM1 Rue Robert Dupont / Du Ménil 14
Secteur de plan masse UM0AS-PM2 - Rue des Bourguignons/Chalet 17
Secteur de plan masse UM0AS-PM3 – Place des Victoires et de l'église Sainte-Geneviève 20
Secteur de plan masse UM0AS-PM4 – River Plaza 24
CLICHY-LA-GARENNE 28
Secteur de Plan masse UM0CL-PM1- BIC 30
Secteur de plan masse UAL0CL-PM2 - ZAC du Bac d'Asnières- lot VP1 34
COLOMBES 37
Secteur de plan masse UM0CO-PM4-Leclerc 38
Secteur de plan masse UR0CO-PM1-Rue Racine 39
Secteur de plan masse UR0CO-PM2-Rue Béranger 40
Secteur de plan masse UR0CO-PM3-Rue Mozart 41
Secteur de plan masse UR0CO-PM5-Avenue Fernez 42
Secteur de plan masse UR0CO-PM6-Rue Massenet 43
Secteur de plan masse UR0CO-PM7-Rue de l'Industrie 44
Secteur de plan masse UR0CO-PM8-Avenues Delaby/Carnot 45
Secteur de plan masse UR0CO-PM9-Hugo 46
Secteur de plan masse UR0CO-PM10-Garreau/Courteline 47
Secteur de plan masse UR0CO-PM11-Rue du Général Ferrie 48
Secteur de plan masse UR0CO-PM12 – Rue des écoles 49
Secteur de plan masse UR0CO-PM13-Rue de Dixmude 50
Secteur de plan masse UR0CO-PM14-Avenue Marceau 51
Secteur de plan masse UR0CO-PM15-Avenue Louise de Bettignies 52

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Secteur de plan masse UR0CO-PM16 - Avenue Jean Jaurès 53

Secteurs de plan masse de Colombes..... 54

GENNEVILLIERS 60

Secteur de plan masse UMs0GE-PM1 – Luth 61

Secteur de plan masse UMs0GE-PM2 - Villa des fleurs..... 70

Secteur de Plan Masse UMS0GE-PM3- Îlot des passages 73

Secteur de Plan Masse UMS0GE-PM4- Quartier des Grésillons..... 80

VILLENEUVE-LA-GARENNE..... 86

Secteur de Plan Masse UR0VL-PM1 - Barbusse/Sisley 88

Secteur de Plan Masse UM0VL-PM2- Maison de la vie associative 91

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

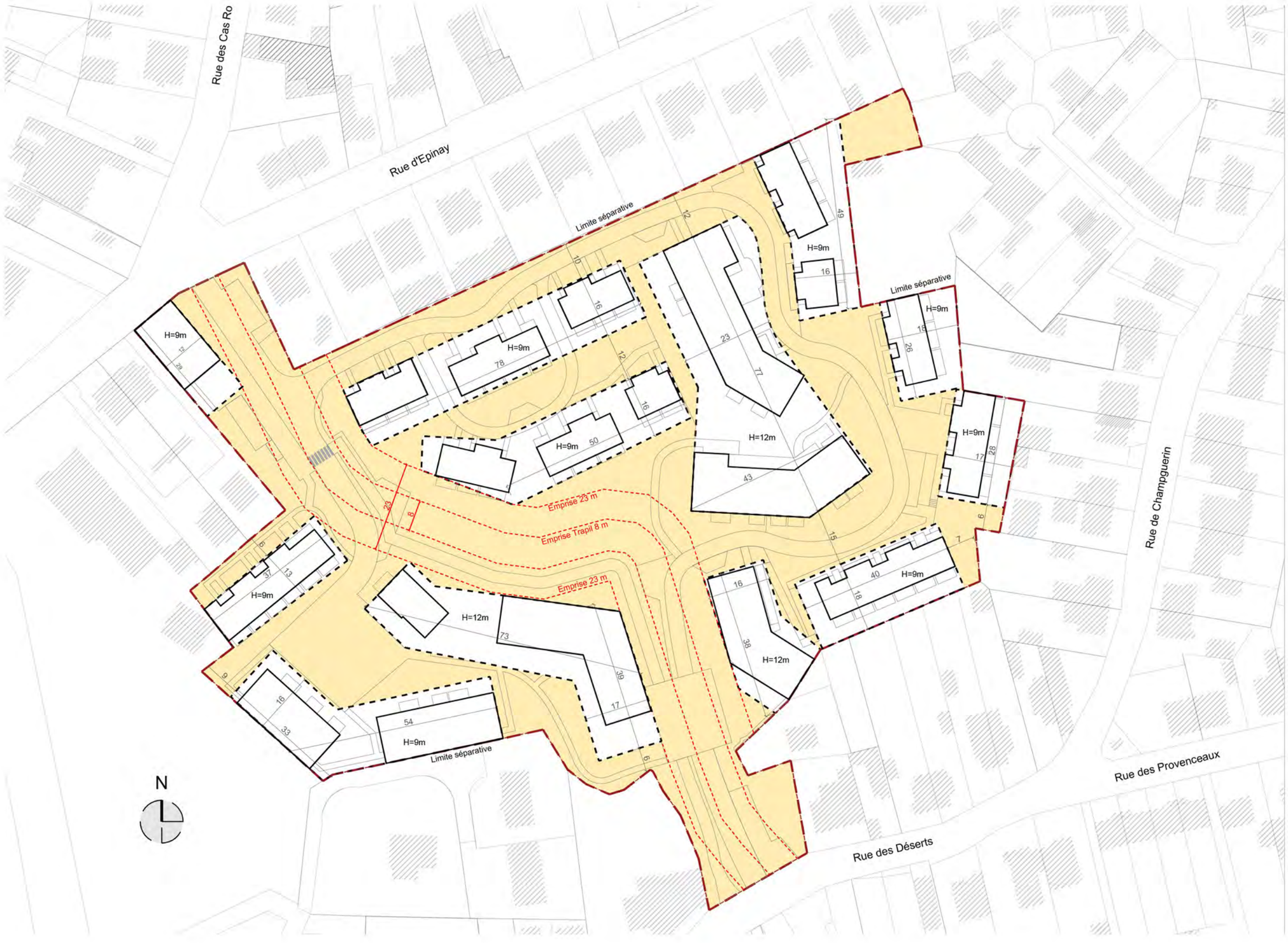
Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

ARGENTEUIL

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

ARGENTEUIL

Secteur de plan masse UR0AR-PM2 - Butte Vachon



Limite séparative

"Polygone d'implantation"
Limite d'implantation des constructions

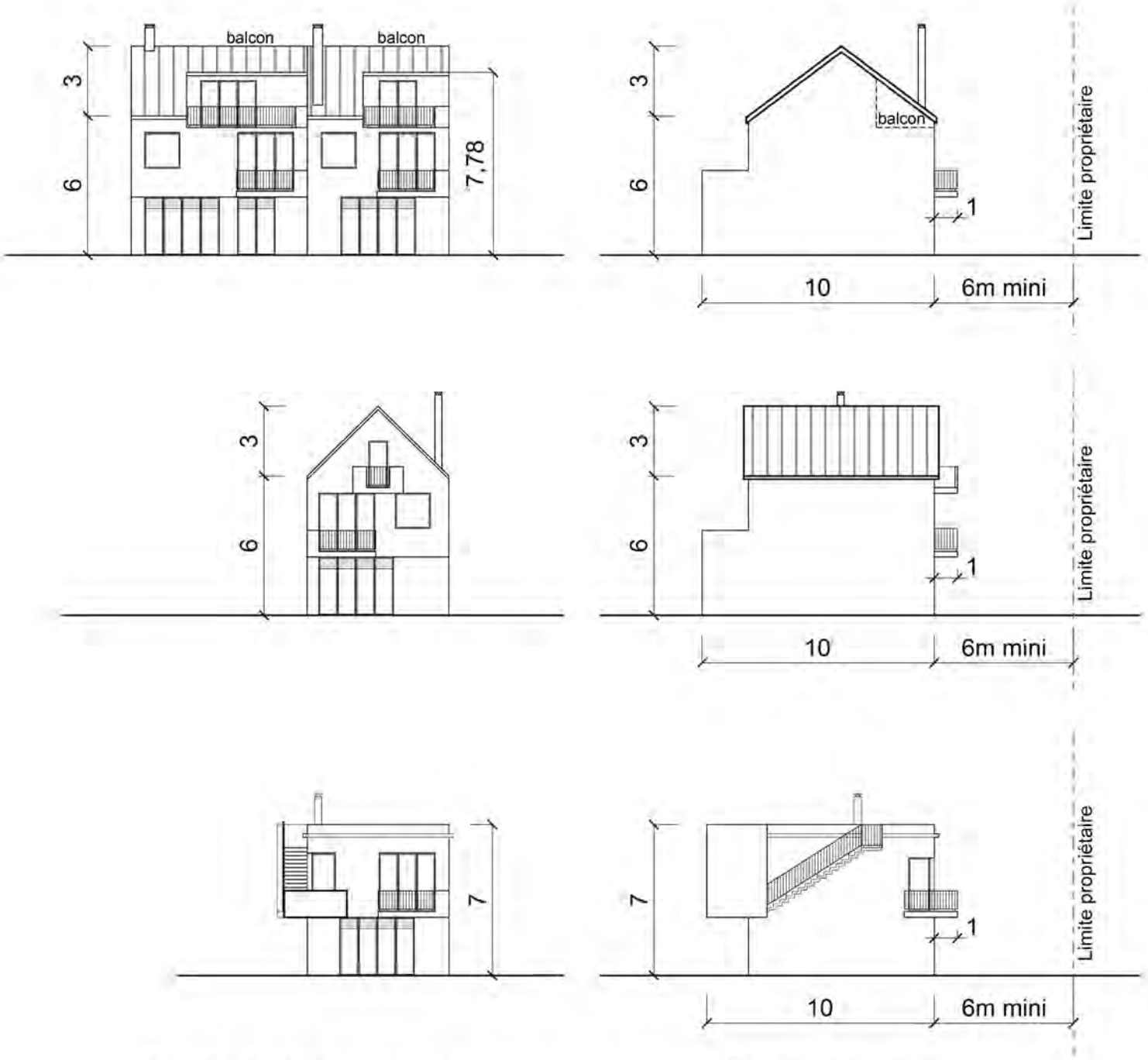
Hauteur maximale de constructions :
9 mètres au faîtage pour les villas
12 mètres à l'acrotère pour les collectifs en R+3

Echelle : 1/1000

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

ARGENTEUIL

Secteur de plan masse UR0AR-PM2 - Butte Vachon



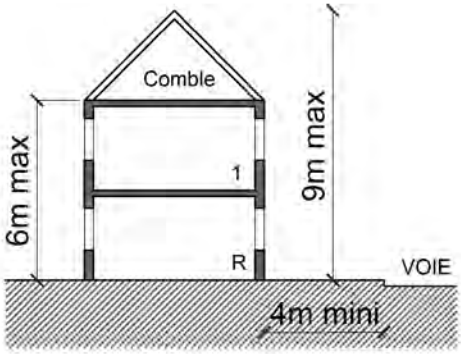
Façade côté limite propriétaire

Elévation latérale

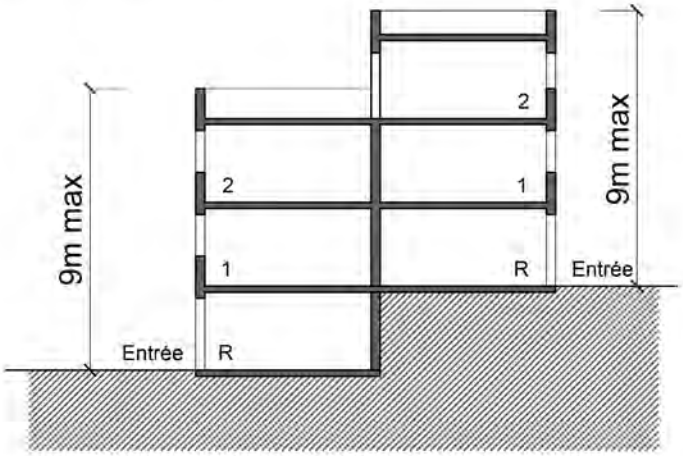
Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

ARGENTEUIL

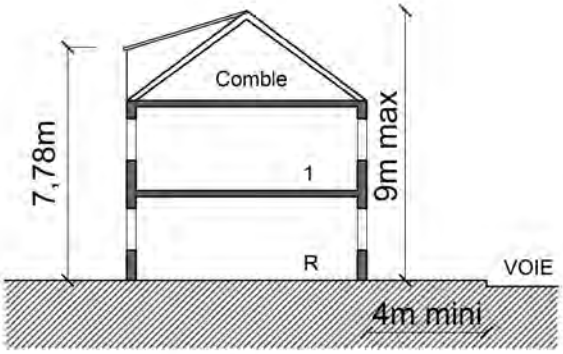
Secteur de plan masse UR0AR-PM2 - Butte Vachon



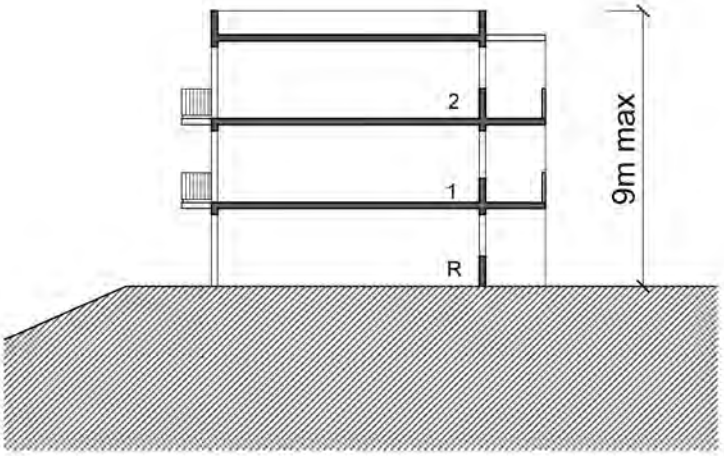
VILLA



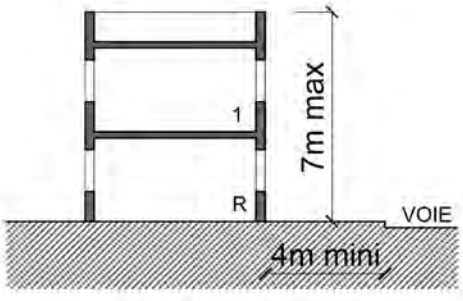
COLLECTIF R+2



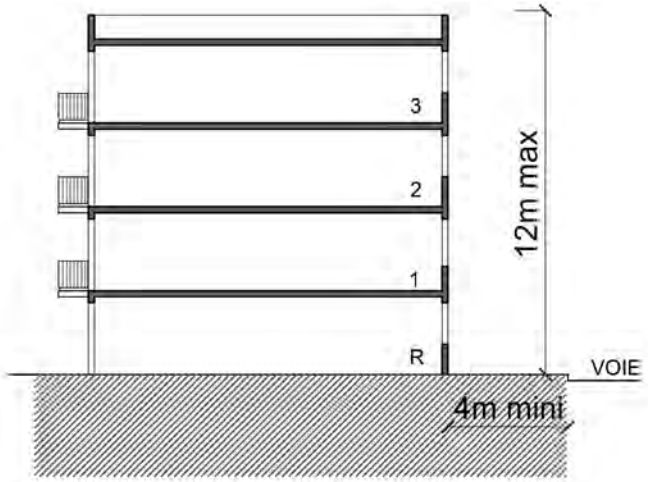
VILLA



COLLECTIF R+2



VILLA



COLLECTIF R+3

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

ASNIERES-SUR-SEINE

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

ASNIÈRES-SUR-SEINE

Secteur de plan masse UM0AS-PM1 - Dupont/Du Ménil



Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Secteur de plan masse UM0AS-PM1 Rue Robert Dupont / Du Ménil

ARTICLE 1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

1.1. Implantation par rapport aux voies

Rappel : Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long de l'alignement.

1.1.1. Règles générales :

1.1.1.1. En l'absence d'indication particulière portée au plan, les constructions s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'implantation conformément aux dispositions figurant sur le document graphique.

1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

1.2.1. Règles générales :

1.2.1.1. Les constructions s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'implantation conformément aux dispositions figurant sur le document graphique.

1.2.1.2. Des balcons en saillies d'une profondeur de 1.5m maximum peuvent s'implanter en dehors des polygones d'implantation indiqués par le plan masse.

1.2.1.3. Lorsque les constructions sont implantées en limite séparative, elles ne peuvent pas comporter d'éléments créant des vues.

ARTICLE 2. HAUTEUR

2.1. Champ d'application

2.1.1. Définition :

2.1.1.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du trottoir existant ou futur au droit du terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures compris, à l'exception des cheminées, des gardes corps, antennes relais, pares vues et lignes de vie. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans les cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

2.2. Hauteurs maximales

2.2.1. Règles générales :

2.2.1.1. Les constructions doivent respecter les règles de hauteur figurant sur le document graphique.

2.2.2. Règles particulières :

2.2.2.1. Les édicules techniques situés sur la toiture terrasse du R+5 sont admis à condition qu'ils ne dépassent pas une hauteur maximale de 2,5 mètres par rapport à l'acrotère.

ARTICLE 3. EMPRISE AU SOL ET TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS

3.1. Espaces non-bâtis

3.1.1. Règles générales :

3.1.1.1. Les espaces libres de toute construction (hors emprises des voies ouvertes à la circulation générale que celles-ci soient de statut public ou privé) traités en espaces verts et plantés doivent respecter les dispositions suivantes :

- Les espaces sur dalle doivent comporter au moins 30% d'espaces végétalisés
- Les espaces végétalisés sur la dalle haute des niveaux d'infrastructure doivent comporter 0,60 mètre minimum d'épaisseur de terre végétale.
- Les espaces végétalisés sur dalle haute du local commercial doivent comporter 0,50 mètre minimum d'épaisseur de terre végétale.

3.1.1.2. Les espaces végétalisés sur dalle doivent être composés d'essences basses type arbustes, haies et d'arbres à petit développement.

ARTICLE 4. STATIONNEMENT

4.1. Règles générales

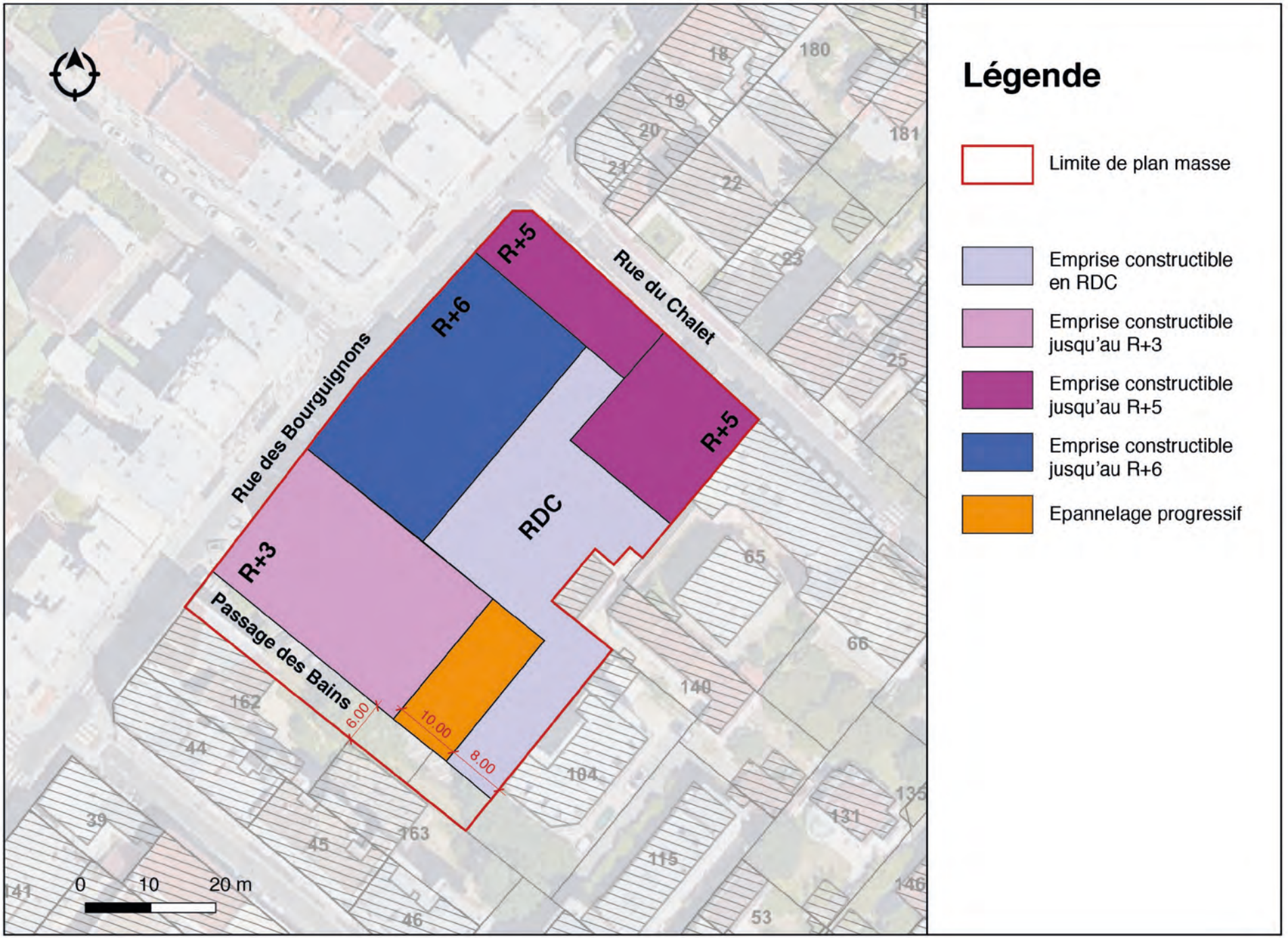
4.1.1. Nombre de places exigées :

4.1.1.1. Il est exigé un minimum de 45 places de stationnement pour l'ensemble des surfaces de plancher créées à destination de commerce et activité de service.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

ASNIÈRES-SUR-SEINE

Secteur de plan masse UM0AS-PM2 - Rue des Bourguignons/Chalet



Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Secteur de plan masse UM0AS-PM2 - Rue des Bourguignons/Chalet

ARTICLE 1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

1.1. Implantation par rapport aux voies

Rappel : Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long de l'alignement.

1.1.1. Règles générales :

1.1.1.1. En l'absence d'indication particulière portée au plan, les constructions s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'implantation conformément aux dispositions figurant sur le document graphique.

1.1.2. Règles particulières :

1.1.2.1. Les saillies et encorbellements sur le domaine public communal sont autorisés si la largeur de la voie est supérieure ou égale à 10 mètres. Ils doivent satisfaire aux règles suivantes :

- la profondeur de la saillie ne doit pas excéder 0,80 mètre et doit être à une hauteur égale ou supérieure à 4,30 mètres au-dessus du trottoir

1.1.2.2. Dans tous les cas, les saillies d'une construction devront être éloignées d'un plan vertical passant par l'arête du trottoir d'au moins 0,50 mètre.

1.1.2.3. Les saillies et encorbellements sur le domaine public départemental ou national devront respecter les règlements de voirie en vigueur

1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

1.2.1.1. Les constructions s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'implantation conformément aux dispositions figurant sur le document graphique.

1.2.1.2. Lorsque les constructions sont implantées en limite séparative, elles ne peuvent pas comporter d'éléments créant des vues.

1.2.1.3. Les balcons en saillie, d'une profondeur maximale de 1,50 mètres, peuvent s'implanter au-delà des polygones d'implantation

ARTICLE 2. HAUTEUR

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du trottoir existant ou futur au droit du terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures compris, à l'exception des cheminées, des gardes corps, antennes relais, pares vues et lignes de vie. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans les cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

2.1.1. Règles générales :

2.1.1.1. Les constructions doivent respecter les règles de hauteur figurant sur le document graphique.

2.1.2. Règles particulières :

2.1.2.1. Les édicules situés sur les toitures terrasse sont admis à condition qu'ils ne dépassent pas une hauteur maximale de 2,5 mètres par rapport à l'acrotère.

ARTICLE 3. EMPRISE AU SOL ET TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS

3.1. Espaces non-bâtis

3.1.1. Règles générales :

3.1.1.1. Les espaces végétalisés sur dalle des locaux commerciaux doivent comporter 0,40 mètre minimum d'épaisseur de terre végétale et être composés d'essences basses type arbustes et d'arbres à petit développement.

ARTICLE 4. STATIONNEMENT

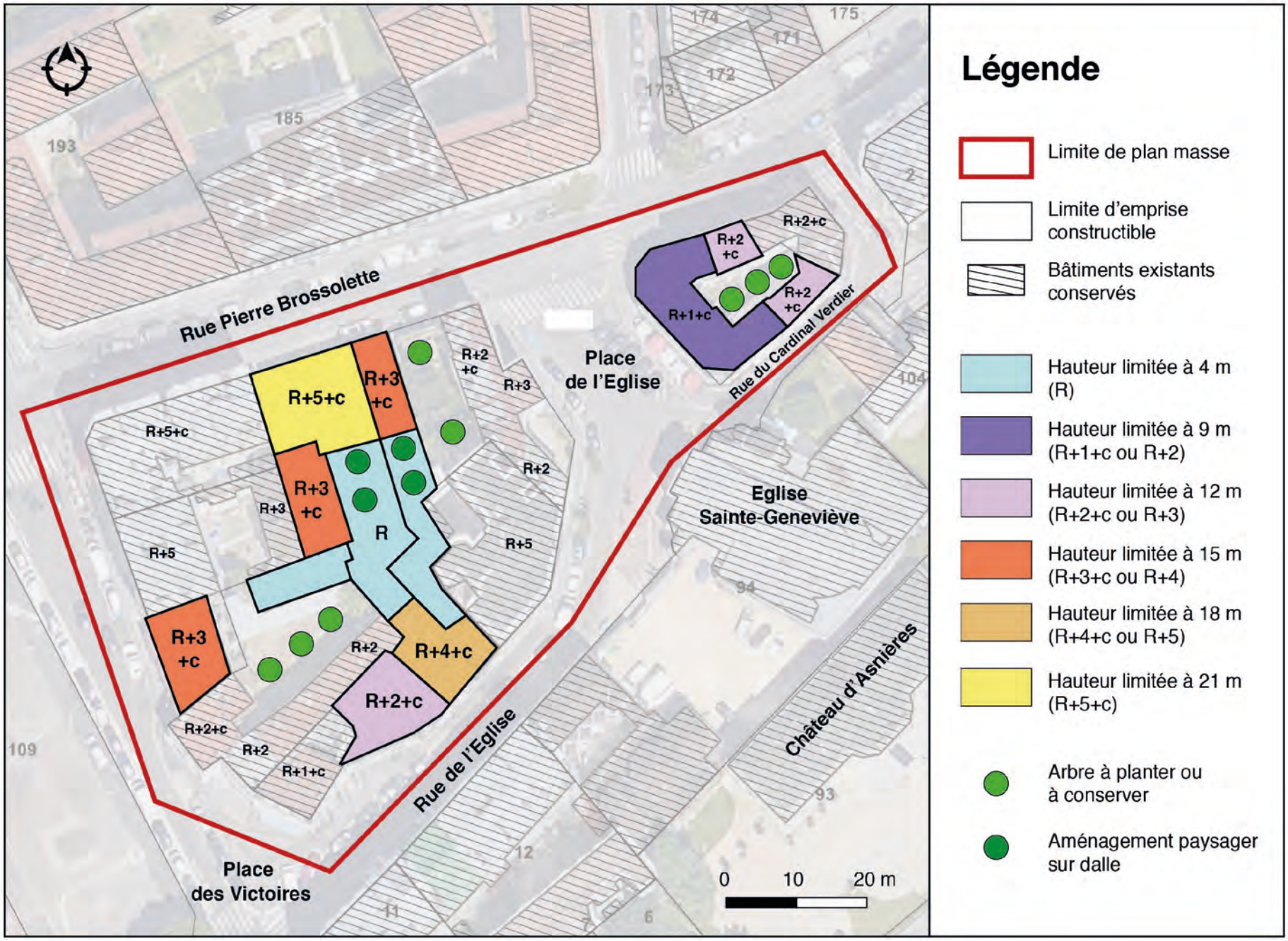
4.1. Règles générales

4.1.1. Nombre de places exigées :

4.1.1.1. Il est exigé un minimum de 60 places de stationnement pour l'ensemble des surfaces de plancher créées à destination de commerce et activité de service, des autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Secteur de plan masse UM0AS-PM3- Place des Victoires et de l'église Sainte-Geneviève



Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Secteur de plan masse UM0AS-PM3 – Place des Victoires et de l'église Sainte-Geneviève

ARTICLE 1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

1.1. Implantation par rapport aux voies

Rappel : Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long de l'alignement.

1.1.1. Règle générale :

1.1.1.1. Les constructions s'implantent conformément aux dispositions figurant sur le document graphique.

1.1.2. Règles particulières :

1.1.2.1. Les saillies et encorbellements sur le domaine public communal sont autorisés si la largeur de la voie est supérieure ou égale à 10 mètres. Ils doivent satisfaire aux règles suivantes :

- pour l'aménagement d'immeubles existants :
  - 0,16 mètre de profondeur jusqu'à 3 mètres de hauteur au-dessus du trottoir,
  - 0,22 mètre de profondeur de 3 mètres à 4,30 mètres de hauteur au-dessus du trottoir,
  - 0,80 mètre de profondeur au-dessus de 4,30 mètres de hauteur au-dessus du trottoir.
- pour les constructions neuves :
  - la profondeur de la saillie ne doit pas excéder 0,80 mètre et doit être à une hauteur égale ou supérieure à 4,30 mètres au-dessus du trottoir

1.1.2.2. Dans tous les cas, les saillies d'une construction devront être éloignées d'un plan vertical passant par l'arête du trottoir d'au moins 0,50 mètre.

1.1.2.3. Les saillies et encorbellements sur le domaine public départemental ou national devront respecter les règlements de voirie en vigueur.

1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

1.2.1. Règles générales :

1.2.1.1. Les constructions s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'implantation conformément aux dispositions figurant sur le document graphique.

1.2.1.2. Lorsque les constructions sont implantées en limite séparative, elles ne peuvent pas comporter d'éléments créant des vues.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

1.2.1.3. Les balcons en saillie, d'une profondeur maximale de 1,50 mètres, peuvent s'implanter au-delà des polygones d'implantation

ARTICLE 2. HAUTEUR

2.1. Champ d'application

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du trottoir existant ou futur au droit du terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures compris, à l'exception des cheminées, des gardes corps, antennes relais, pares vues et lignes de vie. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans les cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

2.2. Hauteurs maximales

2.2.1. Règles générales :

2.2.1.1. Les constructions doivent respecter les règles de hauteur figurant sur le document graphique.

2.2.1.2. Au-delà de la hauteur maximale indiquée, les édicules d'accès en toiture terrasse peuvent être autorisés sous réserve qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 mètres calculée à partir de l'acrotère.

2.2.2. Règles particulières :

2.2.2.1. Dans le cas de toiture terrasse, si l'acrotère est surélevé afin d'assurer le rôle de garde-corps, les hauteurs maximales figurant sur le document graphique peuvent être majorées de 1,2 mètre.

ARTICLE 3. EMPRISE AU SOL ET TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS

3.1. Espaces non-bâtis

3.1.1. Dispositions générales :

3.1.1.1. Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

3.1.1.2. Les espaces libres de toute construction (hors emprises des voies ouvertes à la circulation générale que celles-ci soient de statut public ou privé) traités en espaces verts et plantés doivent respecter les dispositions suivantes :

3.1.1.3. Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale située sous la côte du niveau du rez-de-chaussée

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

3.1.1.4. Dans une profondeur de 4 m depuis l'alignement, les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale située sous la côte du niveau du trottoir.

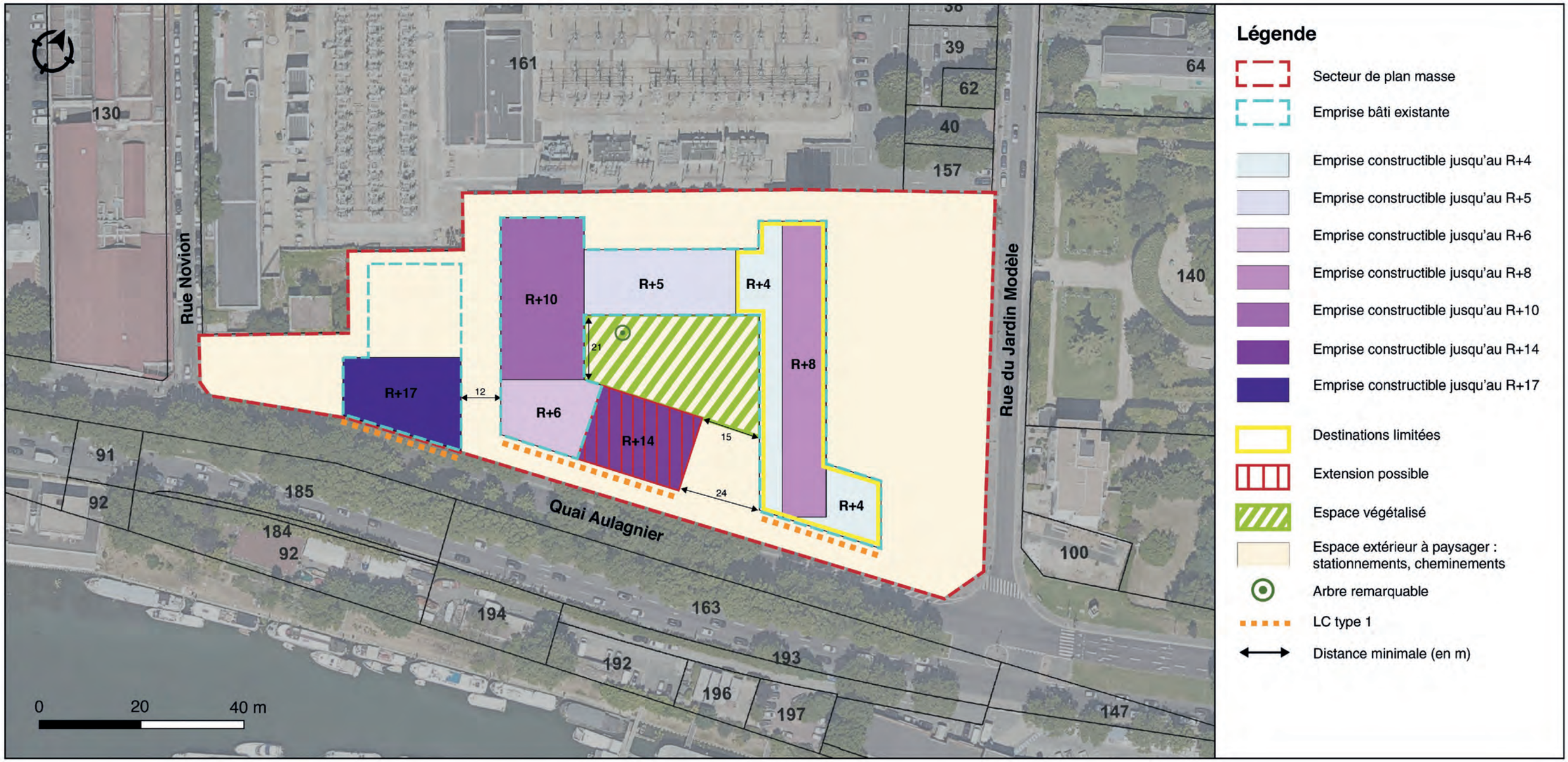
3.1.1.5. Un arbre à haute tige est imposé pour 100 m² de terrain. Les arbres doivent être plantés dans un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté situé sous la cote altimétrique du plancher du rez-de-chaussée.

3.1.1.6. Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

ASNIÈRES-SUR-SEINE

Secteur de plan masse UM0AS-PM4 - Riverplaza



Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Secteur de plan masse UM0AS-PM4 – River Plaza

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1. Dispositions générales

1.1.1. Sont autorisées sous conditions :

1.1.1.1. Les constructions, installations, ouvrages à destination d'« Habitation », ou correspondant à la sous-destination « Hôtels », sous réserve qu'elles ne soient pas situées dans les parties de construction repérées sur le document graphique en tant que destinations limitées.

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Secteurs de mixité sociale

2.1.1. Règle générale :

2.1.1.1. Le secteur de plan masse s'inscrit dans un secteur de mixité sociale SMS-3.

2.1.1.2. Les exigences en termes de production de logements sociaux pourront être satisfaites par la production de lots relevant des sous-destinations « Logements » et/ou « Hébergement ».

ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

3.1. Implantation par rapport aux voies

Rappel : Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long de l'alignement.

3.1.1. Règle générale :

3.1.1.1. Les constructions s'implantent conformément aux dispositions figurant sur le document graphique.

3.1.2. Règles particulières :

3.1.2.1. Les saillies et encorbellements sur le domaine public communal sont autorisés si la largeur de la voie est supérieure ou égale à 10 mètres. Ils doivent satisfaire aux règles suivantes :

- pour l'aménagement d'immeubles existants :
  - 0,16 mètre de profondeur jusqu'à 3 mètres de hauteur au-dessus du trottoir,

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

- 0,22 mètre de profondeur de 3 mètres à 4,30 mètres de hauteur au-dessus du trottoir,
- 0,80 mètre de profondeur au-dessus de 4,30 mètres de hauteur au-dessus du trottoir.

- pour les constructions neuves :
  - la profondeur de la saillie ne doit pas excéder 0,80 mètre et doit être à une hauteur égale ou supérieure à 4,30 mètres au-dessus du trottoir

3.1.2.2. Dans tous les cas, les saillies d'une construction devront être éloignées d'un plan vertical passant par l'arête du trottoir d'au moins 0,50 mètre.

3.1.2.3. Les saillies et encorbellements sur le domaine public départemental ou national devront respecter les règlements de voirie en vigueur.

3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

3.2.1. Règles générales :

3.2.1.1. Les constructions s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'implantation conformément aux dispositions figurant sur le document graphique.

3.2.1.2. Les balcons en saillie, d'une profondeur maximale de 1,80 mètres, peuvent s'implanter au-delà des polygones d'implantation

ARTICLE 4. HAUTEUR

4.1. Champ d'application

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du trottoir existant ou futur au droit du terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures compris, à l'exception des cheminées, des gardes corps, antennes relais, pares vues et lignes de vie. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans les cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

4.2. Hauteurs maximales

4.2.1. Règles générales :

4.2.1.1. Les constructions doivent respecter les règles de hauteur figurant sur le document graphique.

4.2.1.2. Au-delà de la hauteur maximale indiquée, les édicules en toiture terrasse peuvent être autorisés sous réserve qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,50 mètres calculée à partir de l'acrotère.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

ARTICLE 5. EMPRISE AU SOL ET TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS

5.1. Espaces non-bâtis

5.1.1. Dispositions générales :

5.1.1.1. Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

5.1.1.2. Les espaces libres de toute construction traités en espaces verts et plantés doivent être conçus de manière à assurer le bon développement et la pérennité de la végétalisation existante et à planter.

ARTICLE 6. STATIONNEMENT

6.1. Règles générales

6.1.1. Modalités de réalisation du stationnement pour les véhicules motorisés :

6.1.1.1. Les emplacements de stationnement exigibles peuvent être réalisées dans, ou en dehors, du volume de la construction.

6.1.2. Nombre de places exigées :

6.1.2.1. Il est exigé un minimum de 80 places de stationnement pour l'ensemble des surfaces de plancher créées ou conservées à destination de « Commerce et activité de service », ou relevant des sous-destinations « Bureau » et/ou « Centre de congrès et d'exposition ».

6.1.2.2. Pour les autres destinations, les exigences du secteur 2 s'appliquent.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

CLICHY-LA-GARENNE

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

CLICHY-LA-GARENNE

Secteur de plan masse UM0CL-PM1 - BIC



Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Secteur de Plan masse UM0CL-PM1- BIC

ARTICLE 1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMÉTRIE

1.1. Implantation par rapport aux voies

1.1.1. Règles générales

1.1.1.1. Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement, conformément aux implantations définies au secteur de plan masse.

1.1.1.2. Un recul minimum de 3 mètres est imposé depuis les voies et emprises publiques, celui-ci est porté à 5 mètres sur une grande partie de la rue Pierre Bérégovoy. Ce recul permet de maintenir l'ambiance urbaine et paysagère existante du site, créant depuis l'espace public une sensation d'ouverture et d'espace. Ces marges de recul devront être végétalisées, les clôtures seront doublées d'une haie arbustive d'une profondeur minimum de 70 centimètres.

1.1.1.3. Rue Valiton, il est prévu l'élargissement d'1 mètre du trottoir par rapport à l'emprise actuelle du site, afin de permettre l'élargissement de la voirie au profit des modes actifs. Depuis la nouvelle emprise, le recul sera de 5 mètres pour les bâtiments au Sud du site, et de 3 mètres pour les bâtiments au Nord du site.

1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

1.2.1.1. L'implantation des constructions en limites séparatives est possible. En cas de retrait celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction soit **L= H/2**, avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE 2. HAUTEUR

2.1. Principes de répartition des gabarits

2.1.1. Règles générales et particulières :

2.1.1.1. Les constructions doivent respecter les règles de hauteur figurant sur le document graphique.

2.1.1.2. Il s'agira de favoriser les émergences en lien avec la ZAC du Bac d'Asnières, le long de la rue Pierre Bérégovoy et en cœur de quartier et de constituer des épannelages plus bas en lien avec les immeubles existants de la rue Valiton. Les futurs bâtiments implantés rue Pierre Bérégovoy et au niveau du cœur du quartier (croisement de la voie nouvelle et de la rue Jeanne d'Asnières) pourront ainsi atteindre une hauteur maximum de 35 mètres. Ces hauteurs permettent de s'inscrire, d'une part, dans la continuité de la ZAC du Bac d'Asnières, où la hauteur maximale est de 32 mètres, et d'autre part, d'asseoir un statut de cœur de quartier par des émergences.

2.1.1.3. Afin de ménager les transitions avec l'environnement urbain existant et d'atténuer les hauteurs perçues depuis l'espace public, les deux derniers niveaux seront

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

systématiquement traités en retrait par rapport à l'alignement de la façade. Les deux derniers niveaux des bâtiments, au-delà du R+7, devront donc être traités en retrait. Toutefois, des alignements ponctuels au droit de la façade seront possibles, dans la limite de 30% du linéaire de la façade, si cela est justifié pour la réalisation des installations techniques établies en toiture ou d'un traitement architectural du couronnement.

2.1.1.4. Le long de la rue Valiton, au contact des immeubles existants, les hauteurs seront plus basses, du R+5 au R+7 maximum.

2.1.1.5. Un principe d'épannelage progressif sera travaillé pour les bâtiments situés à l'arrière de la rue de Neuilly et desservi par l'impasse Passoir, et les bâtiments de l'îlot sud desservis par le passage des Chasses.

ARTICLE 3. EMPRISE AU SOL ET TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS

3.1. Emprise au sol

3.1.1. Règles générales :

3.1.1.1. Compte tenu de la localisation du site en zone C du PPRI, l'emprise au sol de la zone est limitée.

3.1.1.2. Dans l'unité foncière, le taux maximal d'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 50 % de la superficie du terrain. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif.

3.2. Espaces non-bâtis

3.2.1. Règles générales :

3.2.1.1. 30% de l'unité foncière sera consacré à des espaces végétalisés en pleine terre.

3.2.1.2. Le caractère vert du site actuel sera renforcé par une présence végétale importante et des aménagements paysagers soignés. Les programmes seront agrémentés d'espaces extérieurs végétalisés, plantés et perméables.

3.2.1.3. Un arbre de haute tige est imposé pour 75 m² d'espace vert. Les arbres doivent être plantés dans un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté situé sous la cote altimétrique du plancher du rez-de-chaussée.

3.2.1.4. Les fosses et les épaisseurs de terre végétale seront suffisantes pour assurer la pérennité des plantations. Le choix des espèces et la densité végétale participeront à l'enrichissement du biotope de l'îlot. Les essences seront de préférence natives et indigènes du bassin parisien évitant totalement les espèces invasives connues. Des essences comestibles pourront être intégrées, si les études de sols le permettent.

3.2.1.5. Les cœurs d'îlots contribueront à la gestion des eaux pluviales par des aménagements adaptés permettant le stockage voire l'infiltration (jardins de pluie, bassins, …) en fonction des possibilités techniques et sanitaires. De plus, les parkings

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

souterrains pourront être inondables, en cohérence avec les prescriptions du PPRI des Hauts de Seine.

3.2.1.6. Les voies et sentes développeront un système d'éclairage visant à limiter la pollution lumineuse la nuit.

3.2.1.7. Les clôtures devront être traitées en harmonie avec le caractère dominant du quartier. Conçues et traitées avec simplicité elles auront une hauteur totale maximale de 2m. A barreaudages ou ajourées sur les 4/5ème au moins de leur superficie, elles permettront d'entretenir des transparences et des perméabilités dans les terrains. Les clôtures seront doublées d'une haie arbustive, de 70cm minimum de profondeur.

3.2.1.8. Le projet veillera à créer un système de lieux de convivialités afin de désenclaver le site et permettre son intégration dans le quartier. Un cœur de quartier sera matérialisé par un vaste espace vert et paysager en cœur de site.

ARTICLE 4. AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIERES

4.1. Principes morphologiques, valorisation du patrimoine et végétalisation

4.1.1. Règles générales :

4.1.1.1. Des failles entre les bâtiments devront être mises en œuvre. L'objectif est de créer des vues depuis l'espace public vers les cœurs d'îlots afin de conforter le désenclavement du site et générer des percées visuelles vers les espaces végétalisés.

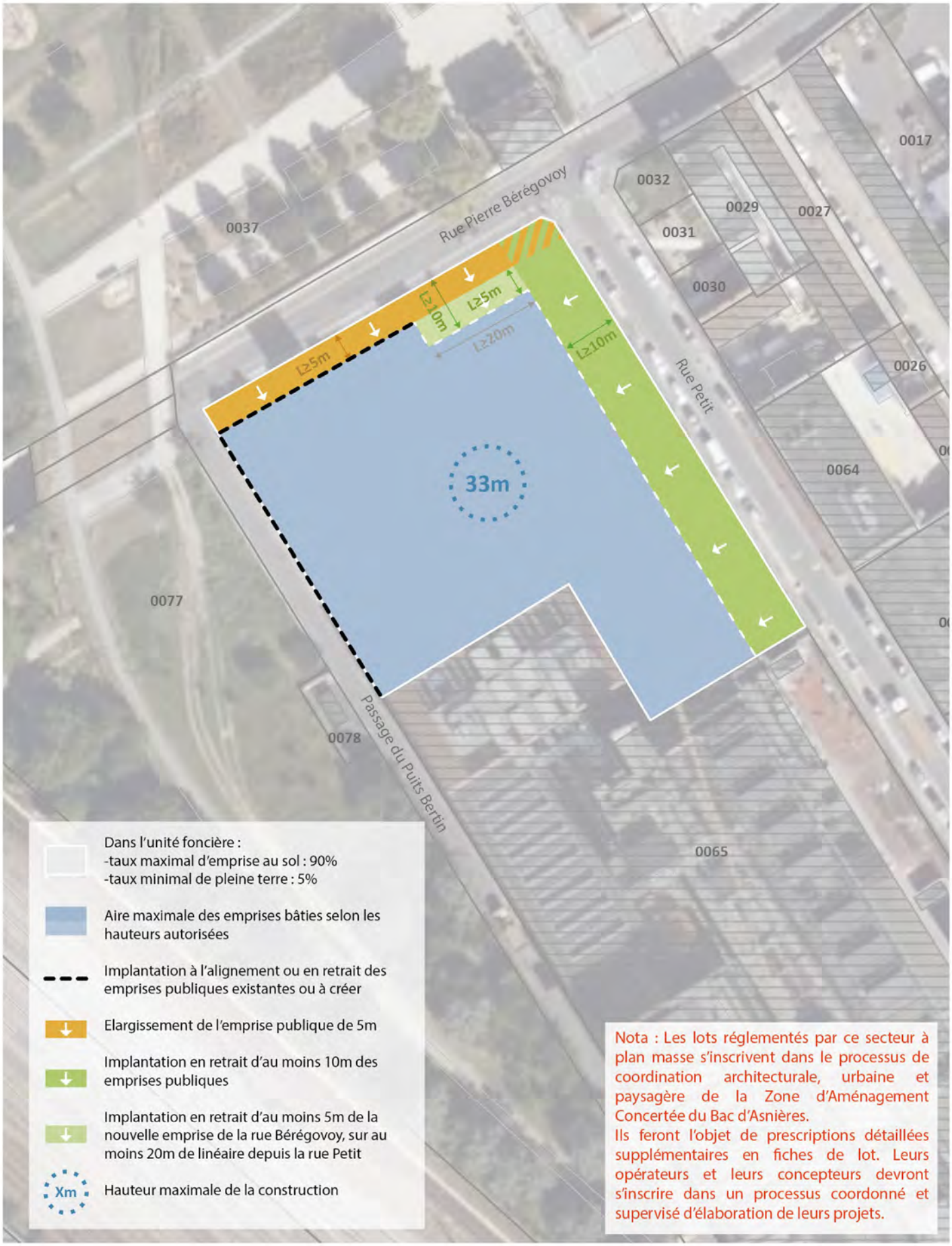
4.1.1.2. Le projet veillera à préserver et mettre en valeur les bâtiments sis 25/27 rue Jeanne d'Asnières, situés à l'entrée de la rue Jeanne d'Asnières, au nord du périmètre. Une attention particulière sera portée à leurs abords afin de préserver leur mise en scène actuelle.

4.1.1.3. La végétalisation des toitures terrasses sera généralisée sauf contraintes techniques particulières. Les toitures terrasses seront végétalisées à hauteur de 80% (hors emprises techniques). La toiture devra présenter une épaisseur d'au moins 30 cm de terre végétale sur 70% de sa surface.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

CLICHY-LA-GARENNE

Secteur de plan masse UAL0CL-PM2 - ZAC du Bac d'Asnières - lot VP1



Nota : Les lots réglementés par ce secteur à plan masse s'inscrivent dans le processus de coordination architecturale, urbaine et paysagère de la Zone d'Aménagement Concertée du Bac d'Asnières.
Ils feront l'objet de prescriptions détaillées supplémentaires en fiches de lot. Leurs opérateurs et leurs concepteurs devront s'inscrire dans un processus coordonné et supervisé d'élaboration de leurs projets.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Secteur de plan masse UM0CL-PM5 - ZAC du Bac d'Asnières-lot VP1

ARTICLE 1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMÉTRIE

1.1. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

1.1.1. Règles générales :

1.1.1.1. Un recul minimum de 10 m est imposé sur la rue Petit.

1.1.1.2. Sur la rue Pierre Bérégovoy, un recul minimum de 5 mètres est demandé sur une partie du linéaire. Ce recul est porté à 10 mètres sur une profondeur de 30 mètres calculée depuis la limite parcellaire au niveau de la rue Petit. Ces marges de recul permettent de générer une ambiance paysagère et de créer depuis l'espace public une sensation d'ouverture et d'espace.

ARTICLE 2. HAUTEUR

2.1. Hauteurs maximales

2.1.1. Règles générales :

2.1.1.1. Les futurs bâtiments devront respecter les hauteurs maximales indiquées sur le plan masse.

ARTICLE 3. EMPRISE AU SOL ET TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS

3.1. Emprise au sol

3.1.1. Règles générales

3.1.1.1. Dans l'unité foncière, le taux maximal d'emprise au sol est de 90%.

3.1.1.2. 5% de l'unité foncière sera consacré à des espaces végétalisés en pleine terre.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

3.2. Espaces non-bâtis

3.2.1. Règles générales :

3.2.1.1. Les marges de recul devront être végétalisées : les clôtures seront doublées d'une haie arbustive d'une profondeur minimum de 1 mètre et de la constitution d'un alignement d'arbres à moyen ou grand développement. Il est attendu la plantation d'un arbre de moyen ou grand développement pour 100 m² d'espace vert.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

COLOMBES

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

COLOMBES

Secteur de plan masse UM0CO-PM4 - Leclerc



LÉGENDE

- Ligne d'implantation
- Création d'une placette en coeur de quartier
- H façade max en limite de zone UD = 8 m
- Marge de recul
- Percée visuelle au dessus de R+1
- Triangle imposé pour la création de la percée visuelle au dessus de R+1
- H façade max = 8 m, RDC Commercial
- H façade max = 15 m
- H facade max=18 m
- H façade max= 21 m
- Ponctuation haute avec H plafond max = 24 m
- H façade max = 27 m
- H façade max = 30 m
- Ponctuation haute, H plafond max = 36 m
- Limite du plan masse

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

COLOMBES

Secteur de plan masse UR0CO-PM1 - Rue Racine



Légende :

- Marge de recul
- Emprise maximale des constructions (11m)

Echelle : 1/1 000e

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

COLOMBES

Secteur de plan masse UR0CO-PM2 - Rue Béranger



Légende :

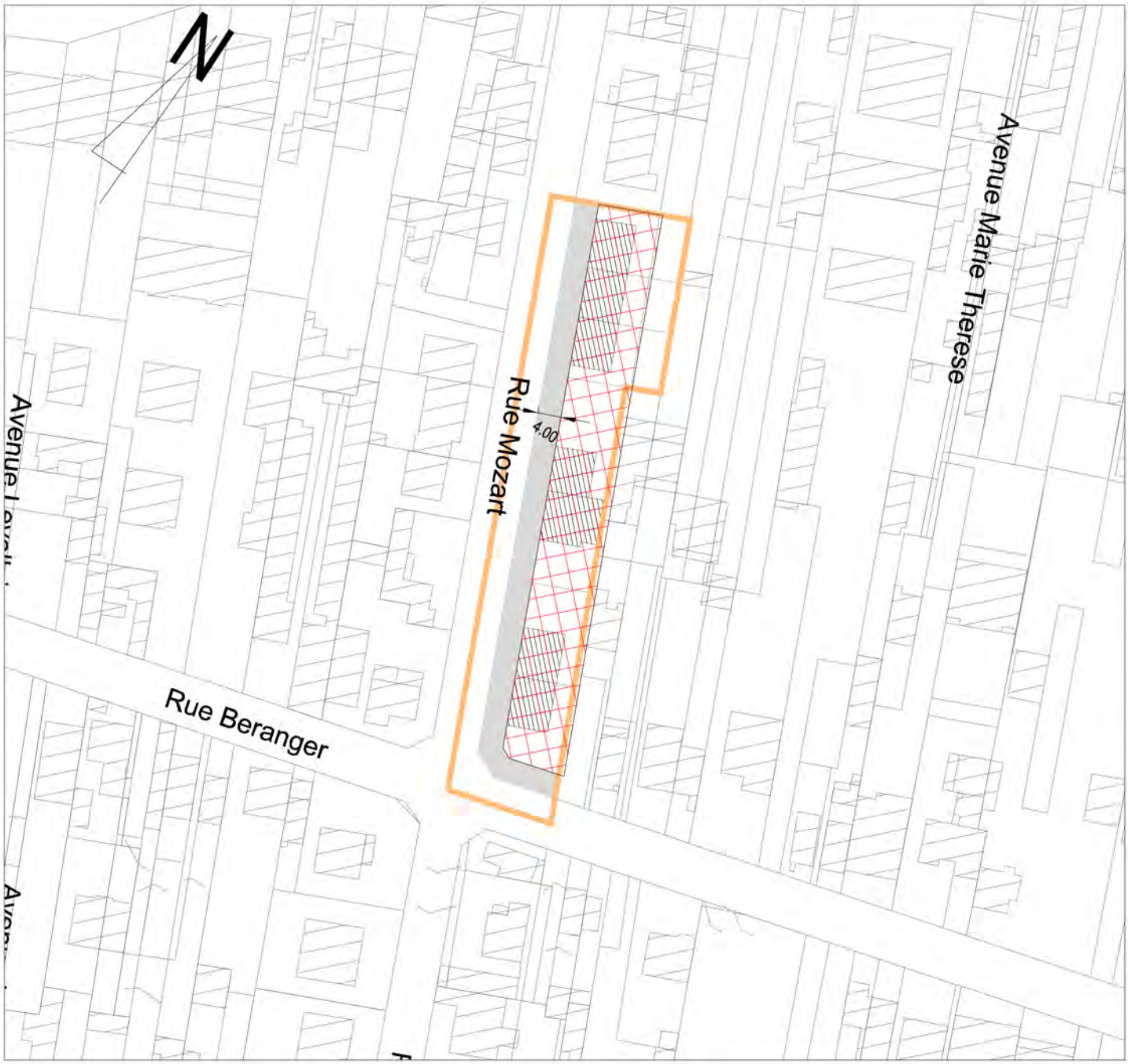
- Marge de recul
- Emprise maximale des constructions (11m)

Echelle : 1/1 000e

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

COLOMBES

Secteur de plan masse UR0CO-PM3 - Rue Mozart



Légende :

- Marge de recul
- Emprise maximale des constructions (11m)

Echelle : 1/1 000e

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

COLOMBES

Secteur de plan masse UR0CO-PM5 - Avenue Fernez



Légende :

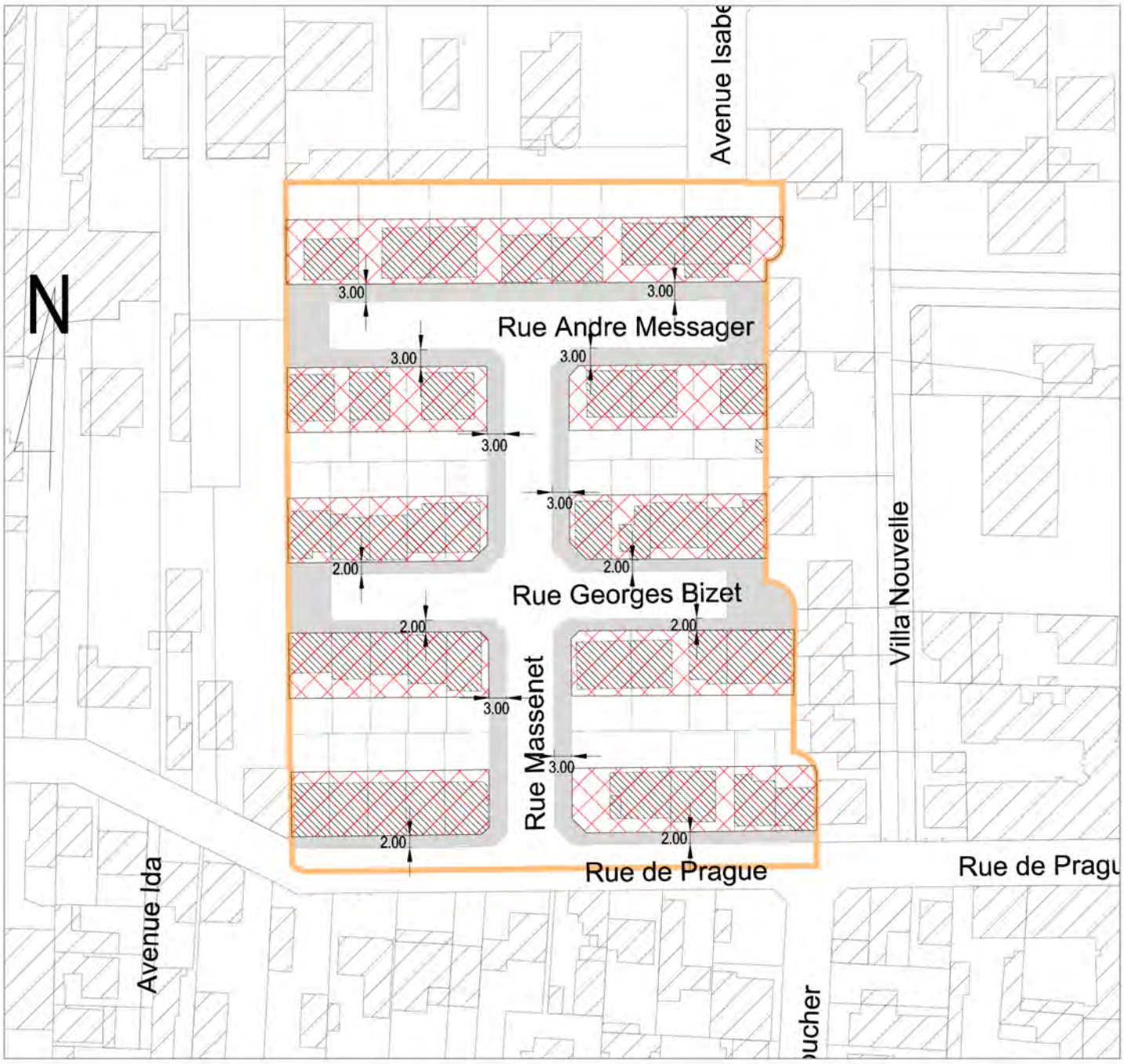
- Marge de recul
- Emprise maximale des constructions

Echelle : 1/1 000e

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

COLOMBES

Secteur de plan masse UR0CO-PM6 - Rue Massenet



Légende :

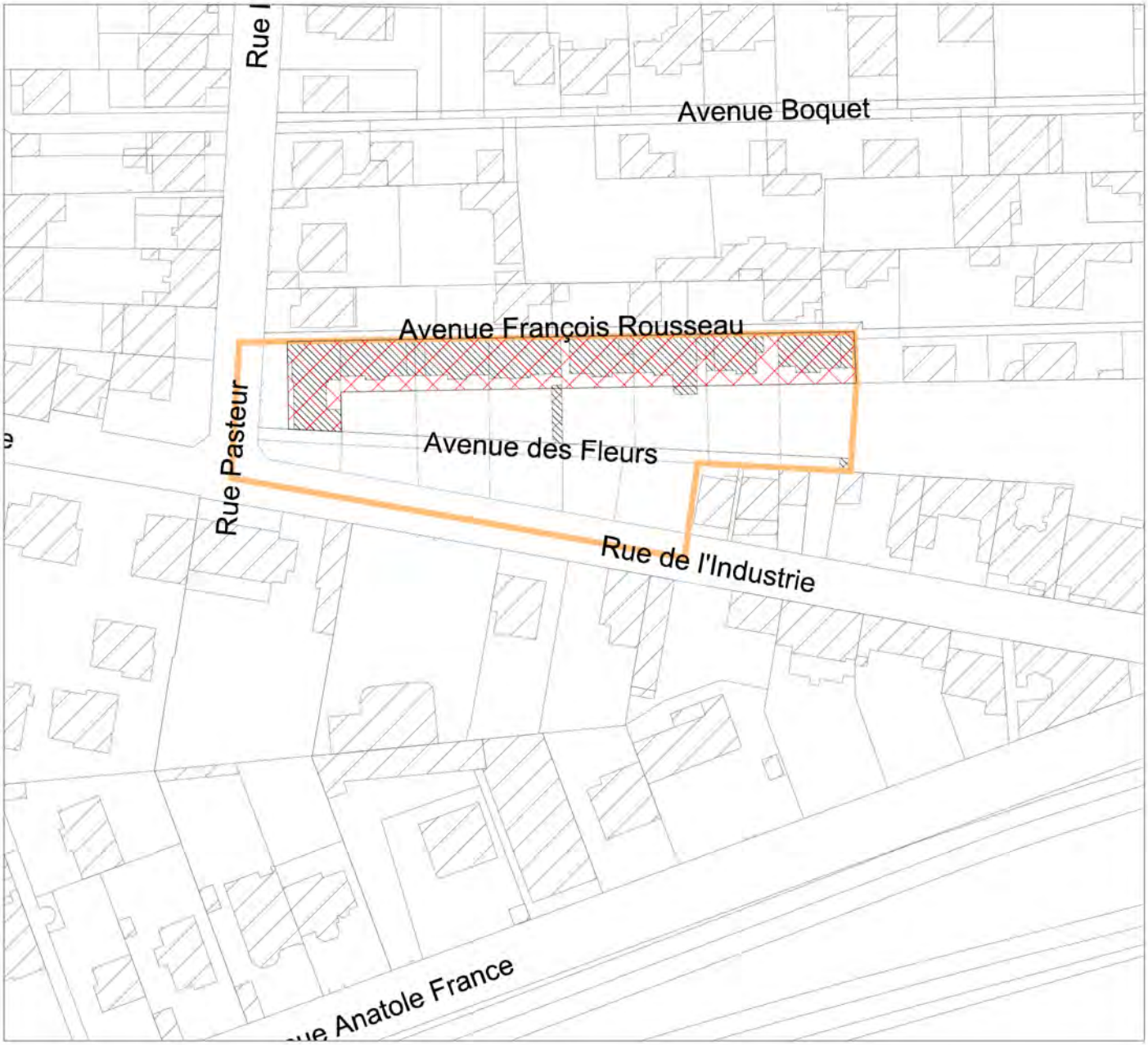
- Marge de recul
- Emprise maximale des constructions (11m)

Echelle : 1/1 000e

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

COLOMBES

Secteur de plan masse UR0CO-PM7 - Rue de l'Industrie



Légende :

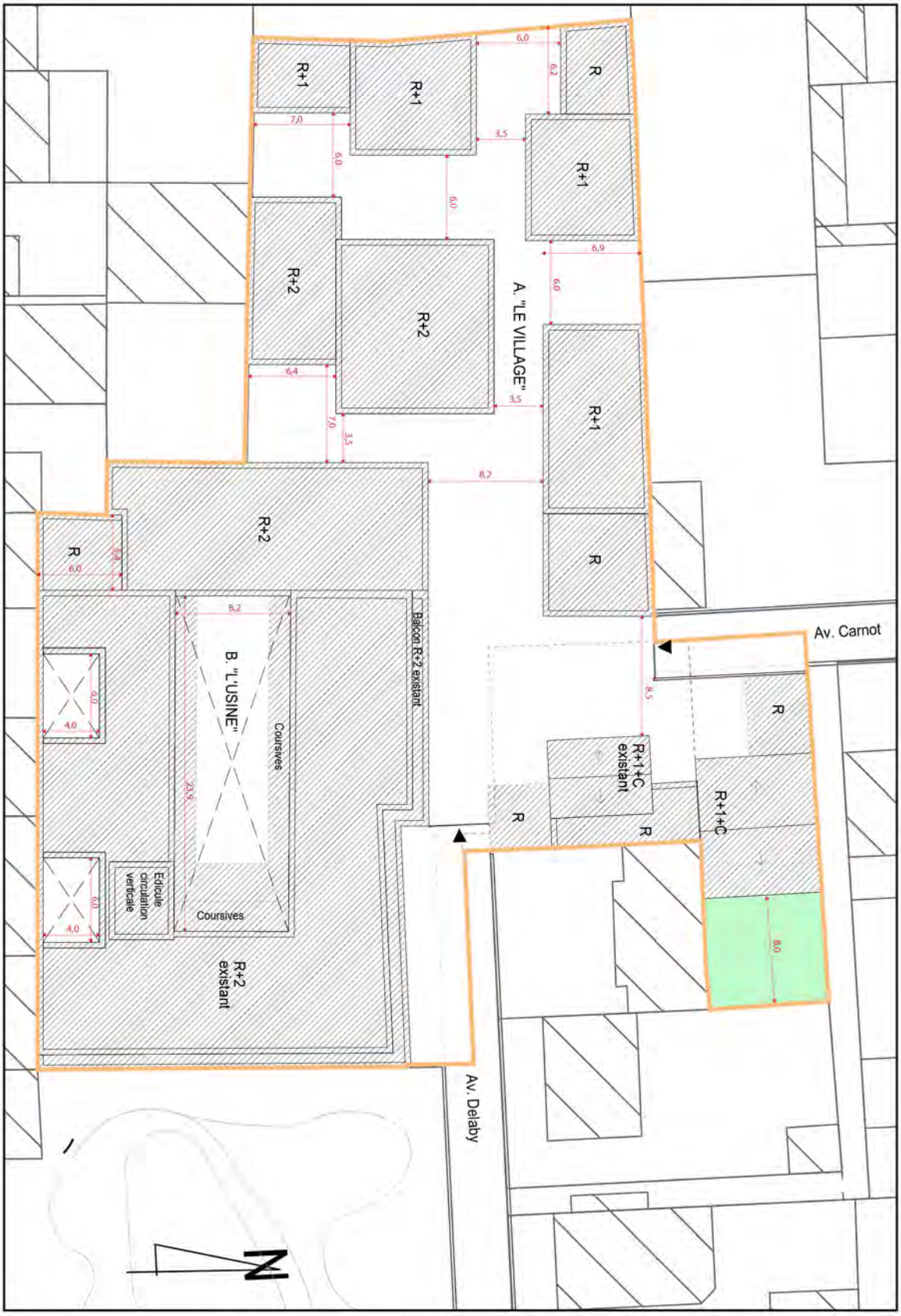
Emprise maximale des constructions

Echelle : 1/1 000e

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

COLOMBES

Secteur de plan masse UR0CO-PM8 - Avenues Delaby/Carnot



Légende :

- Périmètre du secteur plan masse
- Zone d'emprise constructible
- R+1 Nombre d'étages maximum
- 4,0 Distance min (en mètres)
- Espace libre en pleine terre

Echelle : 5 m

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

COLOMBES

Secteur de plan masse UR0CO-PM9- Hugo



Légende :

- Marge de recul
- Emprise maximale des constructions

Echelle : 1/1 000e

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

COLOMBES

Secteur de plan masse UR0CO-PM10 - Garreau/ Courteline



égende :

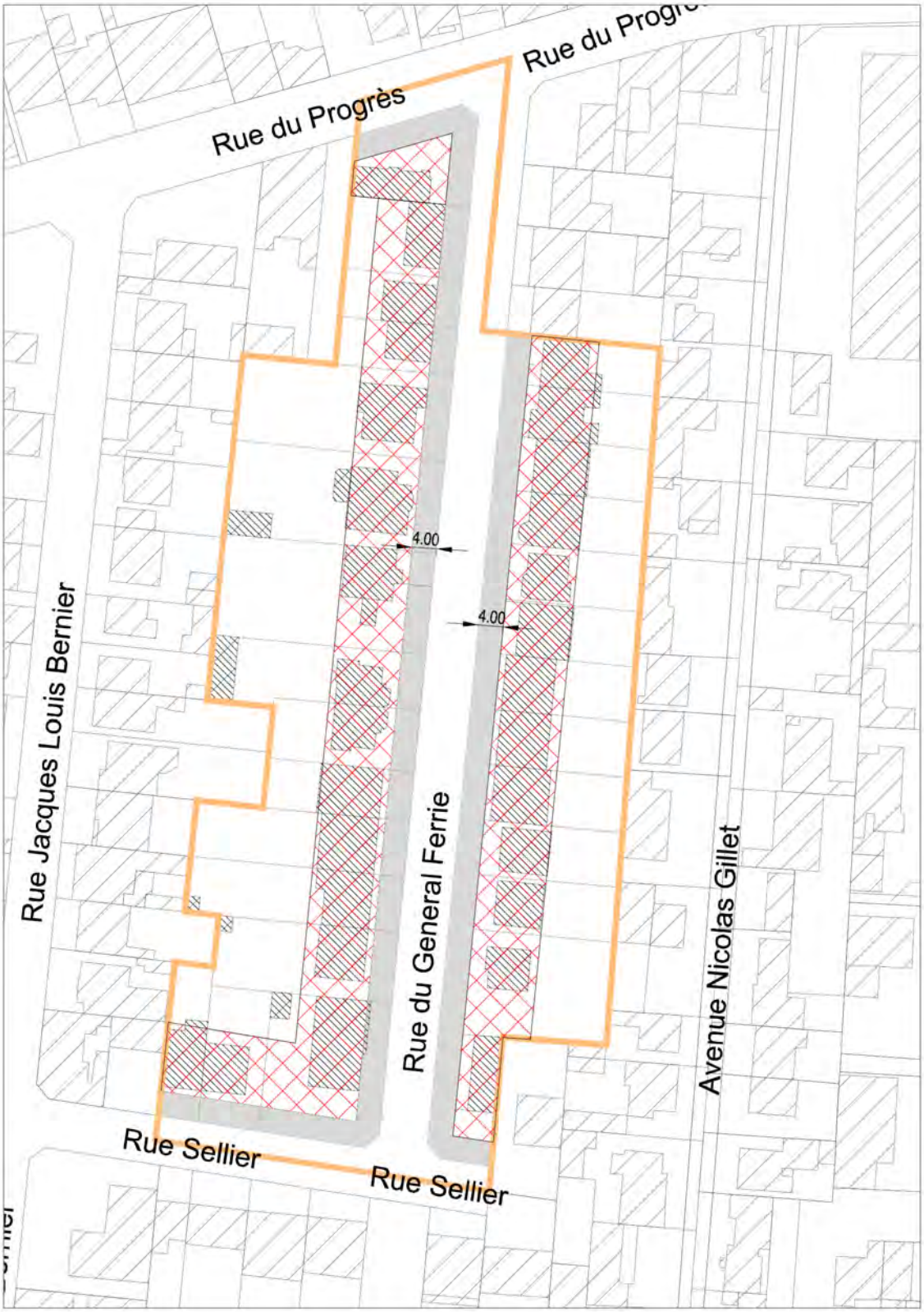
- Marge de recul
- Emprise maximale des constructions

Echelle : 1/1 000e

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

COLOMBES

Secteur de plan masse UR0CO-PM11 - Rue du Général Ferrie



Légende :

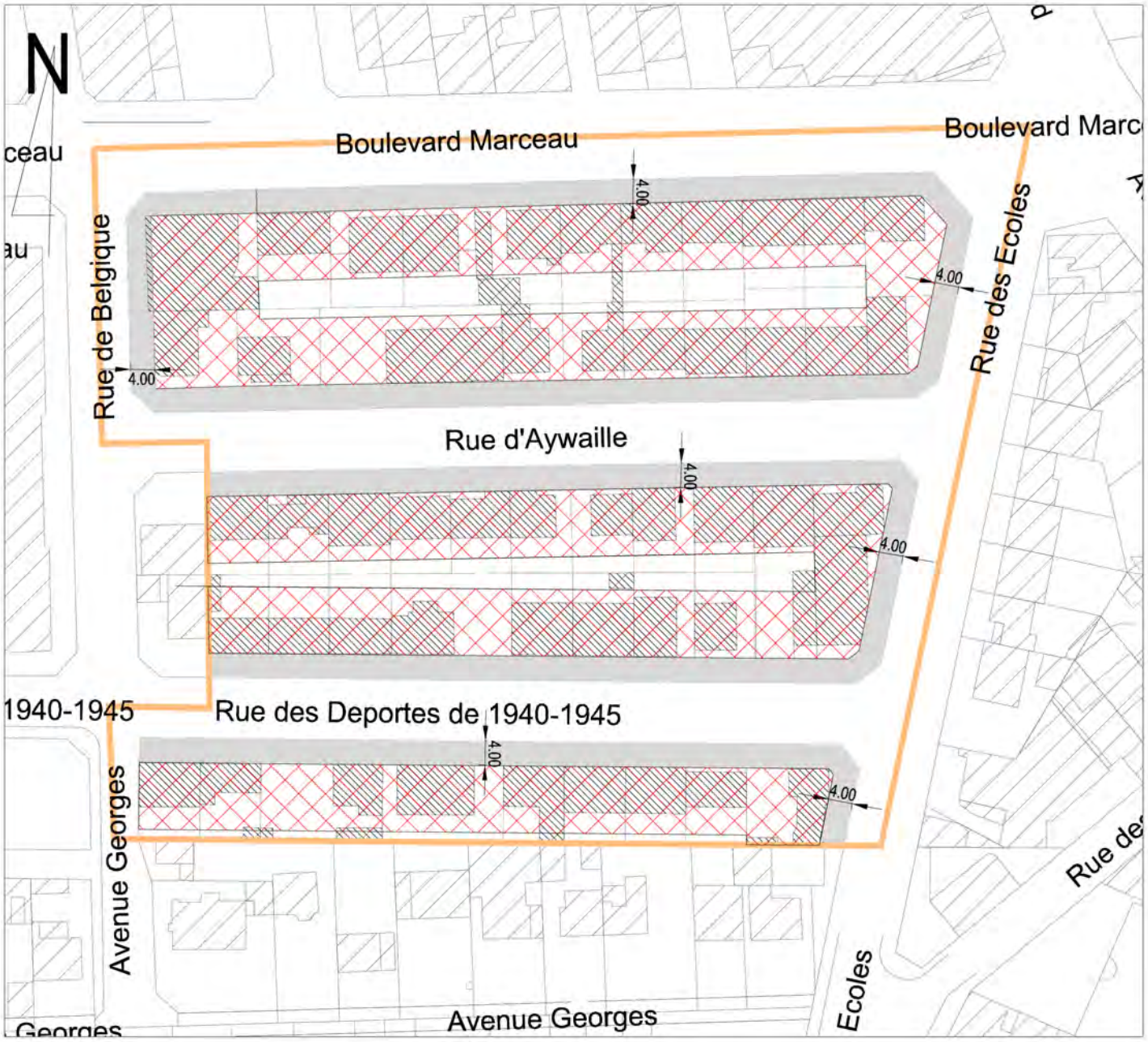
- Marge de recul
- Emprise maximale des constructions (11m)

Echelle : 1/1 000e

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

COLOMBES

Secteur de plan masse UR0CO-PM12 - Rue des écoles



Légende :

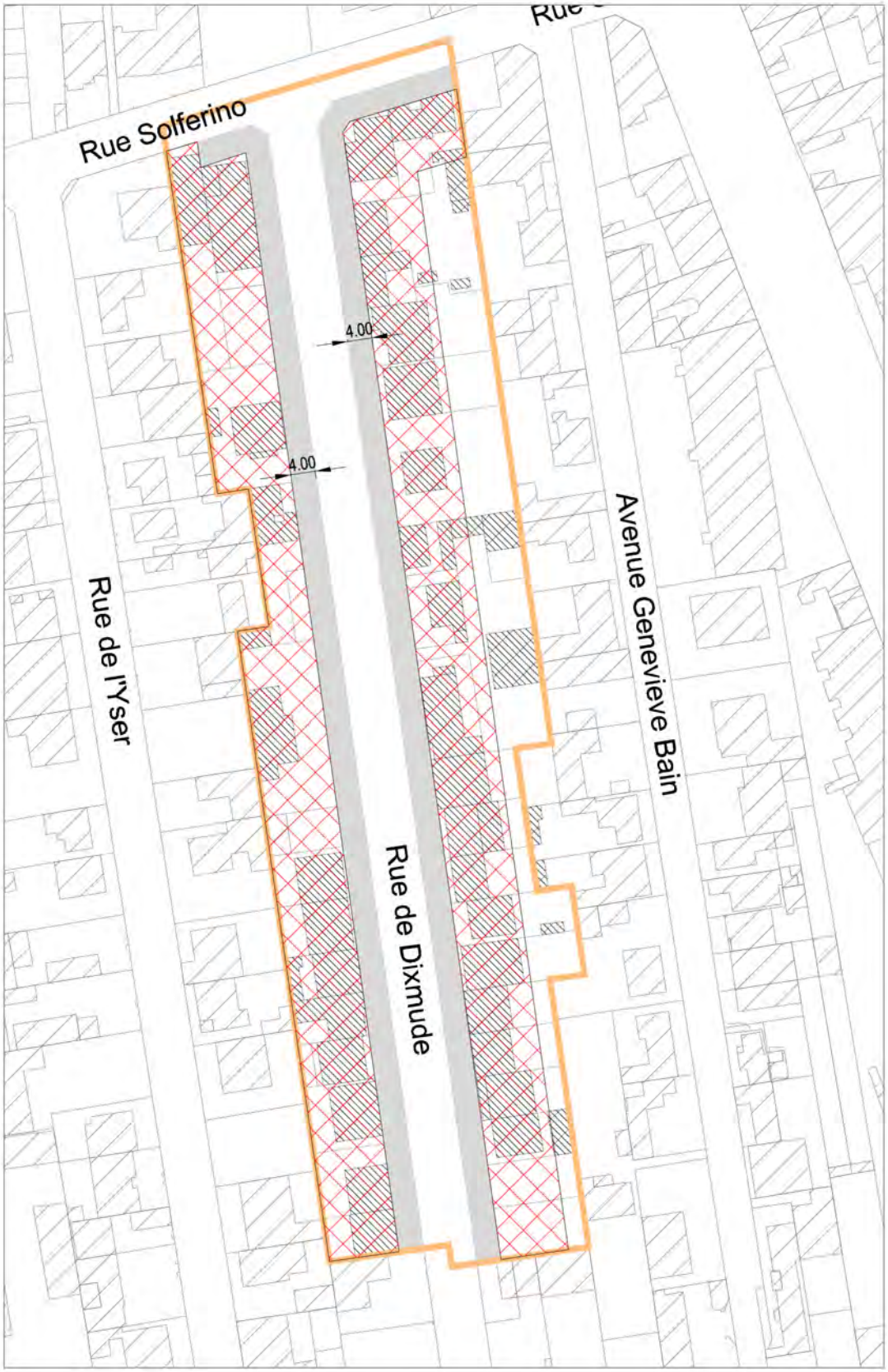
- Marge de recul
- Emprise maximale des constructions (11m)

Echelle : 1/1 000e

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

COLOMBES

Secteur de plan masse UR0CO-PM13 - Rue de Dixmude



Légende :

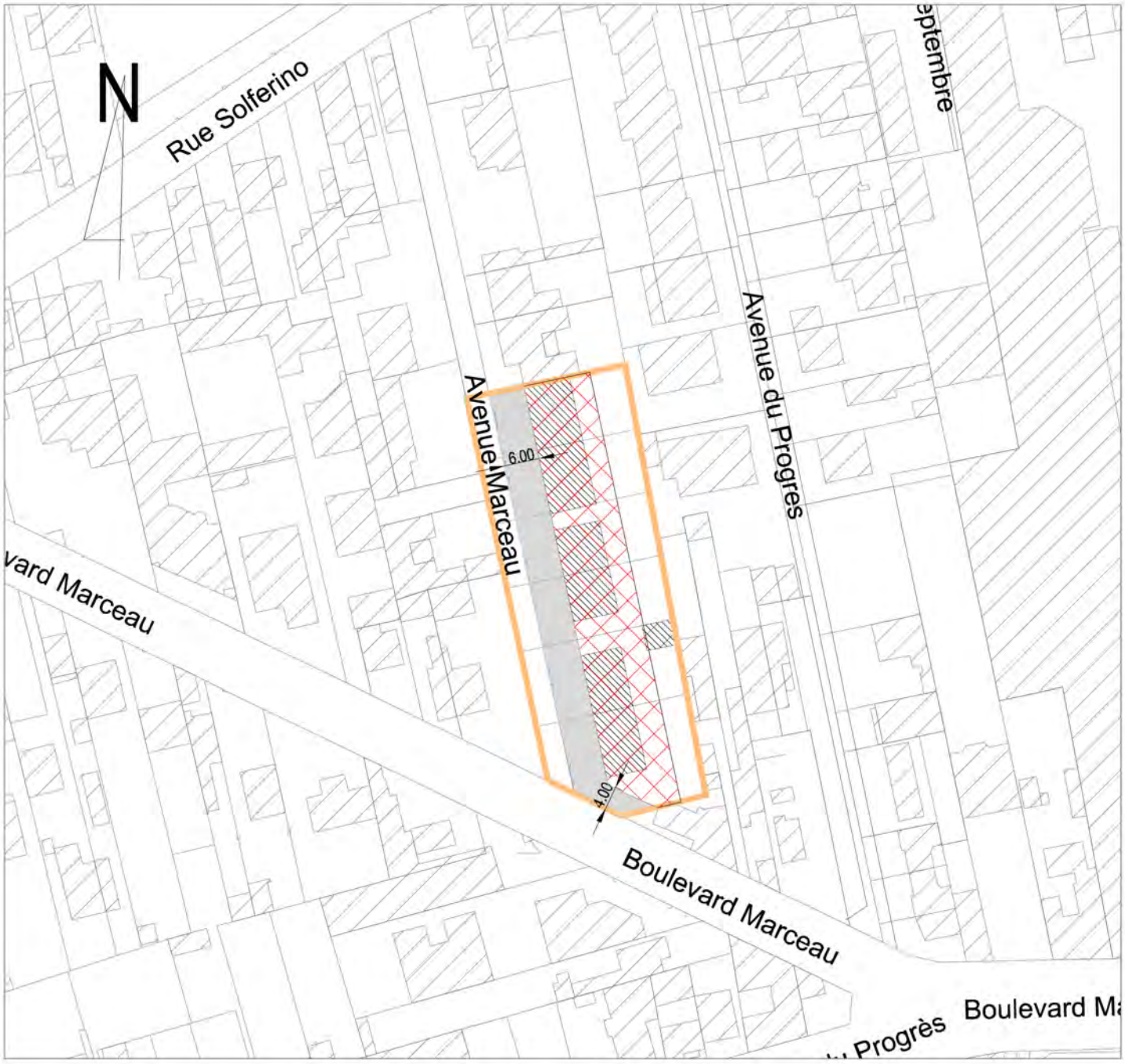
- Marge de recul
- Emprise maximale des constructions

Echelle : 1/1 000e

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

COLOMBES

Secteur de plan masse UR0CO-PM14 - Avenue Marceau



Légende :

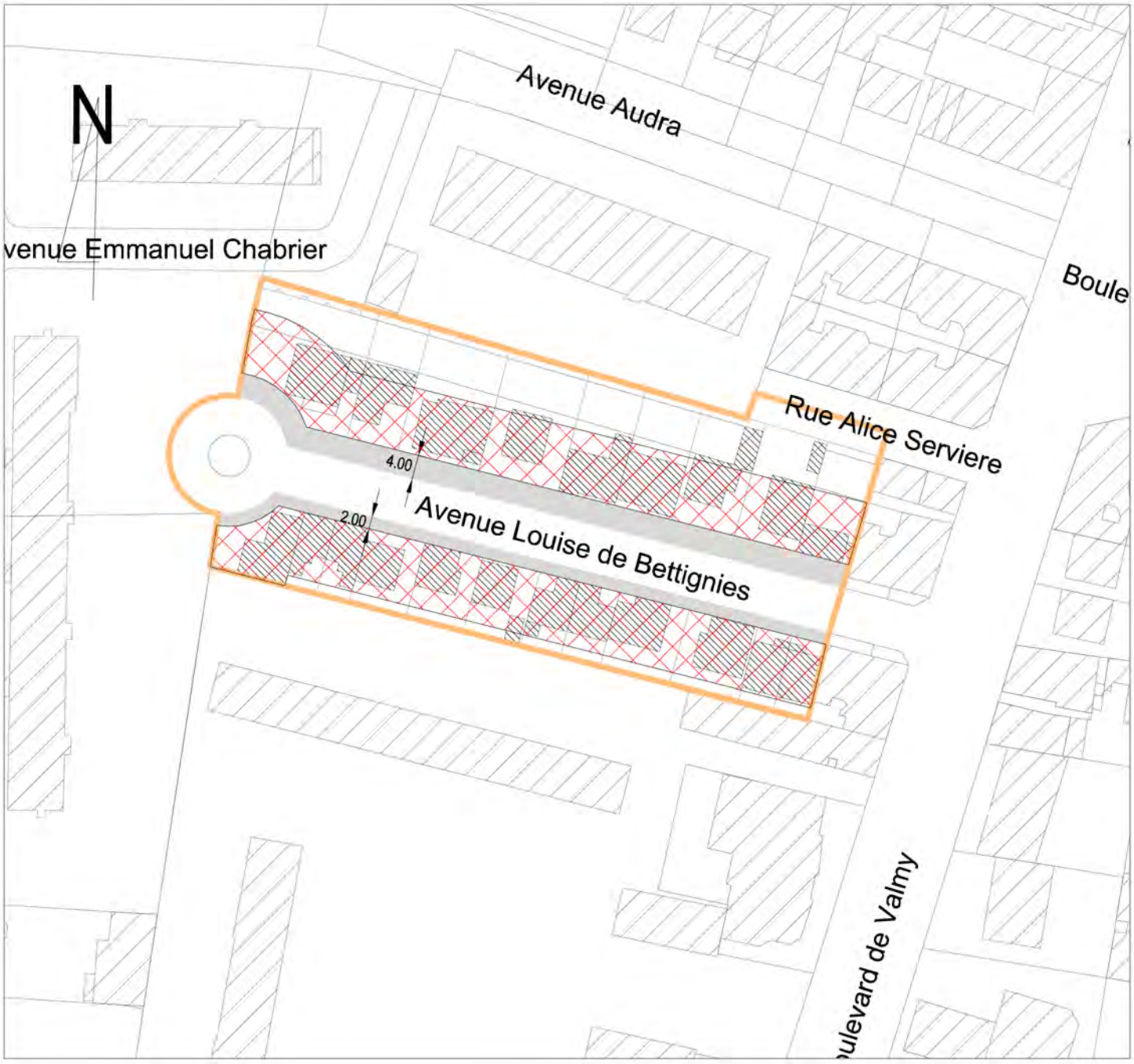
- Marge de recul
- Emprise maximale des constructions (11m)

Echelle : 1/1 000e

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

COLOMBES

Secteur de plan masse UR0CO-PM15 - Av. Louise de Bettignies



Légende :

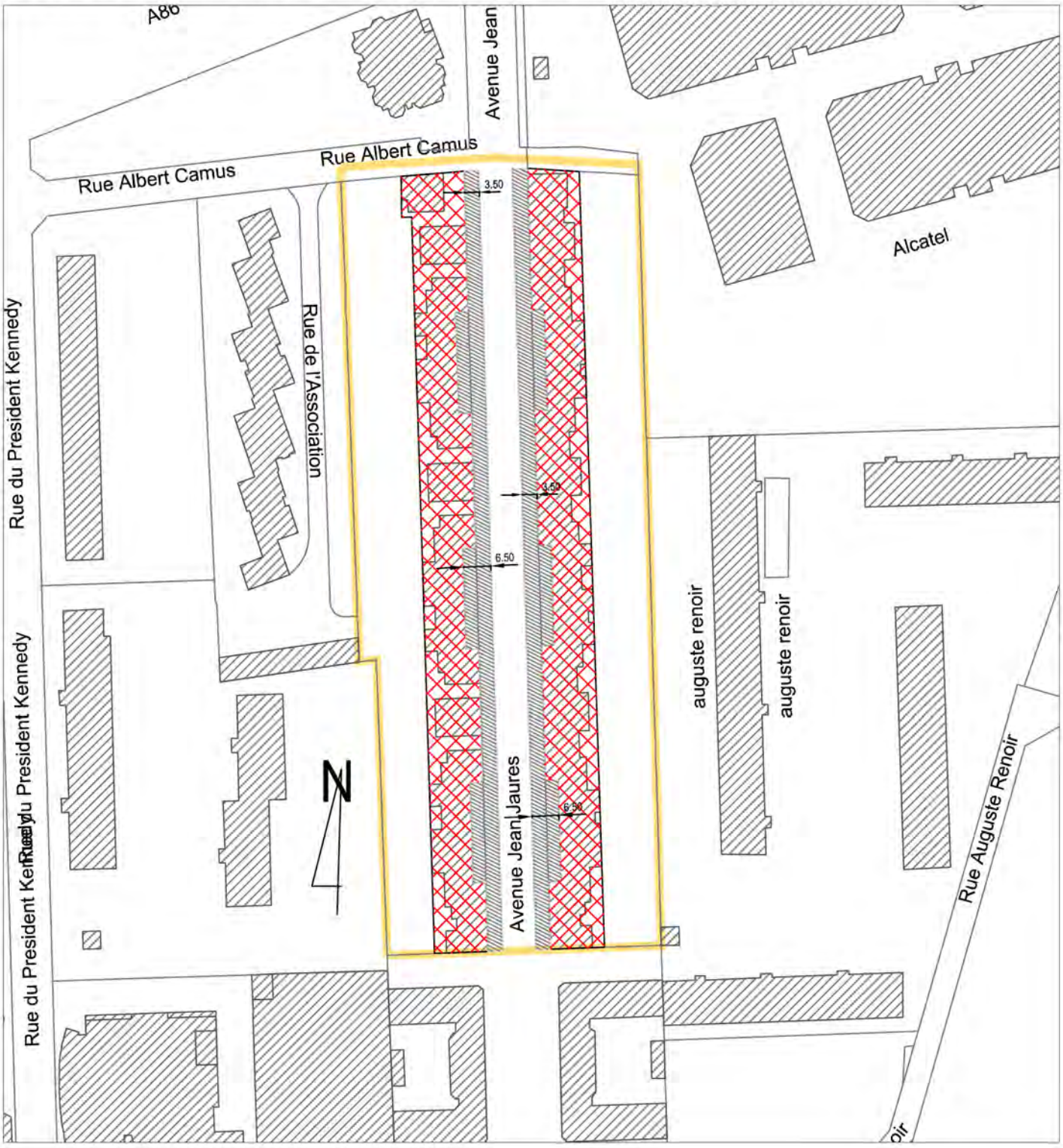
- Marge de recul
- Emprise maximale des constructions (11m)

Echelle : 1/1 000e

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

COLOMBES

Secteur de plan masse UR0CO-PM16 - Avenue Jean Jaurès



Légende :

- Marge de recul
- Emprise maximale des constructions

Echelle : 1/1 000e

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Secteurs de plan masse de Colombes

ARTICLE 1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

1.1. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

Définition :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies et des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, cimetières communaux, aires de stationnement public, …) et des voies privées. La règle d'implantation est différente en fonction des caractéristiques des voies.

1.1.1. Règles générales :

1.1.1.1. Les constructions doivent être implantées à l'aplomb ou en retrait de la marge de recul figurant aux documents graphiques.

1.1.1.2. Dans la bande de recul, les saillies à l'étage telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénatures, qui ne présentent pas une profondeur supérieure à 0,80 mètre, sont autorisées.

1.1.1.3. Les perrons, escaliers d'accès, sont autorisés dans la bande de recul si la saillie par rapport au plan de façade est inférieure ou égale à 1,20 mètre.

1.1.1.4. Les rampes d'accès au stationnement en sous-sol sont autorisées dans la marge de recul.

1.1.2. Dispositions particulières :

1.1.2.1. En secteur de plan masse **UM0CO-PM8**, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est réalisée dans les zones d'implantation représentées graphiquement.

1.1.2.2. Des implantations différentes, dans le cas d'une construction dont l'implantation ne respecte pas les règles fixées ci-dessus, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants. La demande de disposition particulière doit être argumentée et sera examinée au cas par cas dans un souci d'intégration urbaine :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la construction peut être implantée à l'alignement, ou en retrait, dans ce cas, le retrait doit être au minimum de 0,50m,
- La surélévation à l'aplomb des constructions existantes, implantées différemment de la règle, est autorisée à l'aplomb et sur un niveau. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes,
- Lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection patrimoniale au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain,

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

- Lorsqu'il y a lieu de préserver un élément ou un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés au document graphique au titre des espaces boisés classés ou de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

1.2.1. Règles générales :

1.2.1.1. Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des emprises maximales délimitée aux documents graphiques et peuvent être implantées :

- soit sur les limites séparatives, la façade sur la limite séparative devra être aveugle ou ne comporter que des jours de souffrance,
- soit en retrait de ces limites.

1.2.1.2. En cas de retrait, ce dernier est au moins égal à 1,90 mètres pour les parties de construction comportant des ouvertures (portes, baies, jours de souffrance), de 0,60 mètre pour des constructions ne présentant pas d'ouverture.

1.2.2. Dispositions particulières :

1.2.2.1. En secteur de plan masse **UM0CO-PM 8**, les parties accessibles, hors entretien, des terrasses en toiture de l'usine réhabilitée devront être éloignées de 6 mètres minimum des limites séparatives voisines.

1.2.2.2. En secteur de plan masse **UM0CO-PM 4,** seules les règles graphiques du plan masse s'appliquent.

ARTICLE 2. HAUTEURS

2.1. Règle de gabarit et modalités de calcul (hormis en secteur de plan masse UM0CO- PM 4)

Définition :

La règle de hauteur s'appuie sur deux éléments :

- un gabarit sur voie,
- une hauteur maximale.

2.1.1. Gabarit sur voie :

2.1.1.1. Les constructions ou parties de constructions implantées le long de la voie d'une emprise supérieure à 4 mètres au droit du terrain doivent s'inscrire dans un gabarit délimité par un plan oblique à 45°, dont le point d'attache se situe au niveau du sol de l'alignement opposé.

2.1.1.2. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, le gabarit le plus favorable peut être retourné sur la voie étroite sur une profondeur maximale de 10 mètres.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

2.1.2. Hauteur maximale :

2.1.2.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 1 : 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 2 : 13 mètres au sommet du faitage (12 mètres en secteur de plan masse **UM0CO-PM 8**),
- 3 : en secteur de plan masse **UM0CO- PM 4**, selon les règles graphiques du plan masse.

2.1.3. Dispositions particulières :

2.1.3.1. Des hauteurs différentes de celles fixées aux dispositions 1., 2. et 3. ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les constructions qui pour des raisons techniques liées aux risques d'inondation doivent être surélevées par rapport au niveau du sol existant avant travaux, avec un maximum de 3 mètres,
- pour les travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble,
- pour les constructions insérées au sein de constructions de hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux.

2.1.3.2. Lorsqu'une construction est réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante tant au regard de son implantation que de sa volumétrie.

2.1.3.3. En secteur de plan masse **UM0CO-PM 8**, un nombre maximum de niveaux s'applique en plus des hauteurs maximums autorisées aux dispositions 1., 2. et 3. du présent article. Ce nombre de niveaux maximum est reporté graphiquement sur le secteur de plan masse **UM0CO-PM 8**. Les garde-corps à claire-voie peuvent dépasser la hauteur maximale des façades dans une limite de 1 mètre.

ARTICLE 3. EMPRISE AU SOL ET TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS

3.1. Emprise au sol

3.1.1. Règles générales :

3.1.1.1. Hors secteurs de plan masse **UM0CO-PM 8** et **UM0CO-PM 4**, le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 40% de la superficie du terrain.

3.1.1.2. L'emprise au sol de 40 % pourra être majorée de 20 m² dans le cas de travaux d'extension d'une habitation existante n'entraînant pas la création de logement supplémentaire.

3.1.1.3. Hormis en secteurs de plan masse **UM0CO-PM 8** et **UM0CO-PM 4**, hors de cette zone constructible, ne sont autorisées que les annexes à l'habitation ou les extensions des

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

constructions entièrement implantées en dehors de cette zone, dans la limite de 30 m² de surface de plancher.

3.2. Espaces non-bâtis

Définition :

Les espaces libres correspondent à la partie du terrain qui n'est pas comprise dans l'emprise maximale des constructions, délimitée aux documents graphiques

3.2.1. Règles générales :

3.2.1.1. Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

3.2.1.2. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale ,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ,
- de la composition végétale du terrain préexistante du moment qu'elle est de qualité afin de la préserver et de la mettre en valeur ,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin qu'ils constituent un accompagnement
-

3.2.1.3. Les espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux. Ce traitement paysager doit être réalisé selon les conditions suivantes :

- en ce qui concerne l'aspect quantitatif :
    - Hors secteur de plan masse **UM0CO-PM8** :
        - en ce qui concerne l'aspect quantitatif : Les espaces libres définis ci-dessus doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale pour 70% de leur superficie et demeurer en pleine terre. La superficie éventuelle restante recevra un revêtement perméable (gravillons, evergreen, stabilisé … terrasse plantée sur sous-sol).
        - En outre, un arbre doit être planté par tranche de 100 m2 de superficie d'espace libre.
    - En secteur de plan masse **UM0CO-PM8 :**
        - 30% au moins du secteur doit être planté dont 10% minimum en pleine terre, le reste pouvant être soit sur dalle (80cm min de terre), soit en toiture. En cas de toitures végétalisées, celles-ci comprendront au minimum 10cm d'épaisseur de terre sur l'usine réhabilitée, et 25cm minimum sur les constructions neuves,
        - 5 arbres doivent être plantés sur l'ensemble du secteur de plan masse,
        - Les espaces libres devront être dans un matériau perméable
- en ce qui concerne l'aspect qualitatif :

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

- L'espace de retrait ou marge de recul situé entre l'alignement et la construction doit faire l'objet d'un traitement paysager conséquent et de qualité. Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations existantes de qualité, repérées ou non aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

3.2.1.4. Les ensembles paysagers localisés aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toute construction, aménagement de voirie, travaux réalisés sur les terrains partiellement concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction ponctuelle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations de quantité et de qualité au moins équivalentes.

ARTICLE 4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1. Aspect extérieur

4.1.1. Clôtures :

4.1.1.1. Pour permettre la résidentialisation du site compris dans le secteur de plan masse **UM0CO-PM 8** celui-ci devra être clôturé en limite de voie.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

GENNEVILLIERS

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

GENNEVILLIERS

SECTEUR DE PLAN MASSE UMS0GE-PM1

Quartier le Luth

Plui Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Boucle Nord de Seine



Limites des secteurs

Zonage

Zone à vocation principale d'habitat (Secteur 1)

- Emprise constructible à 100%
- Emprise constructible à 60%
- Emprise constructible à 40%
- Emprise dans laquelle seules les constructions existantes peuvent être étendues de 2m
- Espace libre

Zone à vocation principale et d'activité économique et d'équipement (Secteur 2) et zone à vocation mixte (Secteur 3)

- Emprise constructible à 100%
- Emprise constructible à 80%

Emplacements réservés

- Opérations de voirie
- (5) Référence à la liste des opérations de voirie
- Espaces verts et espaces publics
- 15 Référence à la liste des espaces verts et espaces publics
- 94 Prolongement de la ligne 13 du métro
- 29 Référence à la liste des équipements

Équipements existants

- Etablissement d'enseignement
- Service public
- Equipement sportif

Prescriptions réglementaires

- Limite de différence de niveaux
- 7 Nombre de niveau maximum (R+6)
- Bâti existant pouvant être démoli
- Voirie existante à conserver comprise jusqu'à leur axe dans les zones limitrophes

Patrimoine bâti et paysager

- Patrimoine bâti remarquable

Mixité fonctionnelle

- Linéaire de commerces - type 1
- Diversité commerciale à protéger ou à développer

Nature et biodiversité

- Arbre remarquable
- Alignement d'arbre
- Espace vert ou paysager à protéger

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Secteur de plan masse UMs0GE-PM1 - Luth

Caractéristiques de la zone :

Le secteur de plan masse est découpée en 3 secteurs :

- Secteur 1, correspondant à la plus grande partie du secteur, à vocation de logements collectifs et d'équipements publics,
- Secteur 2, correspondant à la partie Ouest du quartier, à proximité du boulevard Pierre de Coubertin (RD19) et du pôle d'échange métro / tramway Les Courtille,
- Secteur 3, correspondant au secteur central du quartier, à vocation dominante de commerces et d'équipements, d'espaces verts.

ARTICLE 1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

1.1. Implantation par rapport aux voies

1.1.1. Règles générales :

1.1.1.1. Les constructions pourront être implantées :

- à l'alignement,
- en retrait par rapport à l'alignement.

1.1.1.2. Les saillies sont autorisées sur les façades donnant accès au logement, y compris celle sur l'avenue Lénine qui ne dessert pas principalement les logements adressés rue Jean-Jacques Rousseau ainsi que pour tous les pignons des immeubles-barre.

1.1.1.3. Les saillies ne peuvent être placées qu'à partir du 3ème niveau dans la limite de 4 travées consécutives ou d'une distance qui n'excèdera pas 16 mètres de large. L'ensemble des saillies ne peut dépasser 50 % du linéaire de façade.

1.1.1.4. Les saillies ne peuvent dépasser 0,80 mètre.

Nota : Lorsqu'un projet prévoit la construction d'oriels en saillie sur le domaine public, le pétitionnaire devra respecter les règlements des voiries communales et départementales en vigueur.

1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

1.2.1. Sur les limites séparatives :

1.2.1.1. En secteur 1 : Afin de permettre l'extension de bâtiments existants, des constructions pourront s'implanter en limite séparative dans la zone d'extension de 2 mètres. Cette extension est possible pour la façade des barres opposée à celle qui permet l'accès de l'immeuble (à l'exclusion de l'immeuble sis rue Jean- Jacques Rousseau). Le linéaire de façade concerné par l'extension ne devra pas dépasser au total 50 % du linéaire de la façade et en particulier 4 travées ou une distance qui n'excèdera pas 16 m de large.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

1.2.1.2. En secteurs 2 et 3 : Afin de permettre l'extension de bâtiments existants, des constructions pourront s'implanter en limite séparative.

1.2.1.3. Si les façades ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance, les constructions peuvent être implantées sur les limites joignant l'alignement et celles ne joignant pas l'alignement.

1.2.2. En retrait des limites séparatives :

1.2.2.1. Si les constructions ne sont pas implantées sur ces limites, elles devront s'en écarter conformément aux règles définies ci-dessous qui devront être respectées simultanément.

1.2.2.2. Pour les façades comportant des baies principales :

- La distance à la limite mesurée normalement à une façade comportant des baies principales devra être au moins égale au 2/3 de la hauteur de cette façade avec un minimum de 6 mètres. Lorsque ladite façade principale n'est pas parallèle à la limite les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :
  - la distance à la limite mesurée normalement au milieu de la façade devra être au moins égale aux 2/3 de la hauteur de cette façade avec un minimum de 6 m,
  - La distance à la limite mesurée normalement en tout point de la façade devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade avec un minimum de 3 m.

1.2.2.3. Pour les façades ne comportant pas des baies principales :

- La distance comptée horizontalement de tout point de la façade ou des façades en retrait par rapport aux limites séparatives, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade - en ce point et par rapport au terrain naturel - sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Nota 1 : les dispositions définies ci-dessus ne s'appliqueront pas lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique contresigné du maire et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude dite de « cours communes ». En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article R 471-1 du Code de l'urbanisme (le propriétaire intéressé peut porter une demande de création de servitude devant le président du tribunal de grande instance). Lorsqu'une servitude de « cours communes » a été instituée, c'est l'article relatif aux implantations sur un même terrain qui détermine les règles d'implantation à respecter.

1.3. Implantation sur un même terrain

1.3.1. Règles générales :

1.3.1.1. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée de façon contiguë ou non contiguë.

1.3.1.2. Dans le cas d'une non-contiguïté des bâtiments, il est nécessaire de respecter les conditions suivantes :

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

- Qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade, soit au moins égale à :
    - la hauteur de la façade la plus haute, si la façade la plus basse comporte des baies principales,
    - la hauteur de la façade la plus basse, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte,
    - au minimum de la hauteur de la façade la plus basse et la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.

ARTICLE 2. HAUTEURS

2.1. Champ d'application

2.1.1. Définitions :

Sauf dispositions contraires ci-dessous, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du plancher du rez-de-chaussée. Elle est mesurée jusqu'au sommet de la toiture (ceci est la définition du plafond de hauteur) ou au niveau supérieur de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

N'est pas comptée en plus de la hauteur maximum autorisée, la hauteur hors gabarit des constructions sur terrasse à condition qu'elle ne dépassent pas une hauteur maximum de 3,00 m, qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur et qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées.

La hauteur des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables ne rentre pas dans le calcul de la hauteur de la construction.

Ne seront pas comptés comme niveaux, les sous-sols semi-enterrés ne dépassant pas une hauteur de 1,5 mètre au-dessus du sol naturel et utilisés comme réserves, parc de stationnement, locaux techniques ou caves.

2.2. Hauteurs maximales

2.2.1. Dispositions générales :

2.2.1.1. La hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder le nombre de niveaux indiqué au plan masse. Dans les secteurs suivants elle est limitée (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse) à :

- 1 niveau, 5 m,
- 2 niveaux, 8 m,
- 3 niveaux ,11 m,
- 4 niveaux ,14 m,
- 5 niveaux, 17 m,
- 6 niveaux ,20 m,
- 7 niveaux, 23 m,
- 8 niveaux, 26 m,
- 9 niveaux, 29 m,
- 10 niveaux ,32 m,

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

- 11 niveaux ,35 m,
- 12 niveaux, 38 m,
- 13 niveaux ,41 m,
- 14 niveaux, 44 m,
- 15 niveaux, 47 m,
- 16 niveaux, 50 m,
- 17 niveaux, 53 m,
- 18 niveaux, 56 m,
- 19 niveaux, 59 m,
- 20 niveaux, 62 m.

2.2.2. Hauteur compte tenu des voies adjacentes :

2.2.2.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement existant ou projeté opposé, augmentée de 5 mètres.

2.2.2.2. Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie de la construction édifiée en bordure de l'emprise la moins large peut avoir une hauteur de façade identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large, sur une longueur maximale de vingt mètres comptés à partir de l'alignement de la voie la plus large.

2.2.2.3. L'îlot délimité notamment par le boulevard Pierre de Coubertin (RD-19), l'avenue Lénine, l'emplacement réservé n° 6 pour la création d'une voie nouvelle Luth Ouest et l'avenue Lucien Lanternier, n'est pas concerné par cet article.

2.2.2.4. Nonobstant ces règles, les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi peuvent bénéficier d'autorisation de travaux de réhabilitations ou de confortation, dans la mesure où ces travaux n'ont aucun effet augmentant la hauteur existante des constructions.

ARTICLE 3. EMPRISE AU SOL ET TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS

3.1. Emprise au sol

3.1.1. Règles générales :

3.1.1.1. L'emprise au sol correspond à la projection au sol de la construction. Toutefois sont exclues de la projection les saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture.

3.1.1.2. Sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol tous les bâtiments y compris les annexes. Sont exclus du calcul, les sous-sols, les surfaces destinées à des opérations de voirie et autres éléments d'infrastructure.

3.1.1.3. L'emprise des bâtiments calculée au niveau du sol naturel est indiquée sur le document graphique.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

3.2. Espaces non-bâtis :

3.2.1. Règles générales :

3.2.1.1. Tous les espaces libres de constructions y compris ceux qui sont répertoriés au document graphique doivent être aménagés en espaces verts pouvant comporter des aires de jeux et des installations légères liées à ces espaces et des cheminements piétonniers.

3.2.1.2. Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

3.2.1.3. Les équipements d'intérêt collectif et de service public ainsi que l'îlot délimité notamment par le boulevard Pierre de Coubertin (RD-19), l'avenue Lénine, l'emplacement réservé n° 6 pour la création d'une voie nouvelle Luth Ouest et l'avenue Lucien Lanternier ne sont pas concernées par cet article.

ARTICLE 4. STATIONNEMENT

4.1. Règles générales

Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement dont le nombre et les superficies sont calculées de la façon détaillée ci-après.

Définitions : Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales, et maximales pour les bureaux, sont définies ci-après.

Dimensions des places :	**Rampes d'accès :**
Automobile - longueur : 5 m - largeur : 2,30 m - dégagement : 5 m	- sens unique : 3,50 m - double sens desservant jusqu'à 60 voitures : 3,50 m - double sens desservant plus de 60 voitures : 5 m Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les trois premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Leur rayon intérieur ne peut être inférieur à 5 m. Leur rayon extérieur devra être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,50 m pour une rampe à sens unique ou de 5 m pour une rampe à double sens, sans pour autant descendre au-dessous de 9,50 m ou 12 m dans chacun des cas.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

4.1.1. Surfaces de stationnement :

Logement collectif aidé : - 1 pièce et 2 pièces : 0.5 pl. -3 pièces et plus : 1 pl. / logement (3) / logement	Logement collectif non aidé : - 1 pièce : 0.5 pl. / pièce - 2 à 4 pièces : 1 pl. / logement - 5 pièces et plus : 1.5 pl. / logement (3)	Logement individuel aidé : 1 place (3) Logement individuel non aidé : - 1 place / logement de 4 pièces et moins - 2 places / logement de 5 pièces et plus (3)

- Résidence étudiant : 1 place / 10 chambres
- Résidence pour personnes âgées : 1 place / 10 chambres
- Résidence intergénérationnelle : 0,5 place / logement
- Résidence sociale : 1 place / 4 chambres
- Commerce (aucune place n'est exigée en cas de changement d'affectation d'une construction existante) :
    - inférieurs à 100 m² de SDP : 1 place
    - supérieurs à 100 m² et jusqu'à 300m² de SDP : 2 places / tranche de 100 m² de SDP
    - au-delà de 300 m² de SDP : 60% SDP (1)
- Bureaux : 1 place pour 60 m² de SDP minimum - 1 place pour 50 m² de SDP maximum (2)
- Industrie et artisanat : 40% SDP (1)
- Entrepôts : 10% SDP. Doivent être prévues des aires de manoeuvre suffisantes à l'intérieur de la parcelle.
- Hôtels : 60% SDP (1)
- Cultes : 60% SDP
- Salles de spectacles : 1 place / 10 places de capacité de réception
- Salles de réunion : 1 place / 10 places de capacité de réception
- Enseignement primaire : 1 place / classe
- Enseignement secondaire : 2 places / classe
- Enseignement supérieur : 1 place / 7 étudiants
- Equipements d'intérêt collectif et services publics : 25% SDP
- Crèches : 1 place / 6 salariés
- Équipements hospitaliers, de santé et/ou d'assistance sociale, EHPAD / maisons de retraite : 1 place / 10 chambres

(1) Dans un rayon de 500 m autour des arrêts de transports collectifs structurants, la surface de stationnement minimale sera de 25% de la SDP (voir « Pôles de transport en commun » sur le plan de zonage)

(2) Dans un rayon de 500 m autour des arrêts de transports collectifs structurants, pour les bureaux, la norme plancher sera de 1 place pour 90 m² de SDP minimum et la norme plafond sera de 1 place pour 80 m² de SDP maximum (voir « Pôles de transport en commun » sur le plan de zonage)

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

(3) Dans un rayon de 500 m autour des arrêts de transports collectifs structurants public guidé ou de transport collectif en site propre, le nombre minimum de places de stationnement sera de 0,5 place par logement aidé et de 1 place par logement non aidé.

Nota : Pour le calcul des normes de stationnement exprimées en pourcentage de la surface de plancher, il s'agit de prendre en compte la surface totale des places et de leurs dégagements. Celle des stationnements de véhicules lourds peut être prise en compte sous réserve que leur utilisation soit nécessaire à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone.

4.1.1.1. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

4.1.1.2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Pour les opérations générant de 1 000 à 5 000 m² de SDP, il est exigé qu'au moins 50% des emplacements de stationnement soient réalisés en sous-sol ou à l'intérieur du volume de la construction. Pour les opérations générant plus de 5 000 m² de SDP, toutes les places devront être réalisées en sous- sol ou dans le volume de la construction, sauf pour les équipements publics. Cette disposition ne s'applique pas pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite et aux livraisons.

4.1.1.3. Dans le cas de changement de destination de locaux, d'extension ou de surélévation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération. Pour ces cas, les normes de stationnement s'appliquent uniquement pour des projets de plus de 50% de la SDP existante.

4.1.1.4. Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut-être autorisé :

- soit à réaliser ou acquérir ces aires dans un rayon de 200 m du projet ;
- soit à solliciter l'application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme (concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation).

4.1.1.5. Des places de stationnement pour les véhicules automobiles de personnes handicapées devront être réalisées en respectant les normes d'accessibilité handicapé en vigueur. Ces places pourront se situer au rez-de-chaussée.

4.1.2. Surfaces de stationnement vélos :

4.1.2.1. Des emplacements ou locaux strictement réservés au stationnement des vélos devront être prévus pour toute construction. Ils seront intégrés au bâtiment ou constitueront des entités indépendantes. Pour les logements collectifs, 50 % de ces emplacements seront obligatoirement aménagés en rez-de-chaussée avec une conception facilitant l'usage des vélos.

4.1.2.2. Ils devront être clos et couverts, avoir une surface d'au moins 3 m², être aisément accessibles à partir du domaine public (préconisations : cheminement sans obstacle,

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

rampe d'une pente maximale de 12 %) et comporter des aménagements adaptés (préconisations : manœuvres et stationnement aisés, point d'attache par le cadre et par la roue…).

4.1.2.3. Selon la destination de la construction, ces emplacements et locaux devront respecter les normes minimales définies ci-après :

- Habitat collectif :
  - 0,75 m² par logement 1 pièce et 2 pièces
  - 1,5 m² par logement 3 pièces et plus
- Bureaux : 2 % de la SDP
- Commerces de plus de 500 m² de SDP : 1 place pour 10 employés + places visiteurs obligatoires selon les besoins (1)
- Commerces de moins de 500 m² de SDP : locaux vélos obligatoires, surface selon les besoins estimés
- Industrie, artisanat, entrepôt : 1 place pour 10 employés + places visiteurs obligatoires selon les besoins (1)
- Hébergement hôtelier : locaux vélos obligatoires, surface selon les besoins estimés
- Equipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exclusion du logement) : 1 place pour 10 employés + places visiteurs obligatoires selon les besoins (1)
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités…) : 1 place pour 8 à 12 élèves (1)
- Constructions et installations nécessaires aux réseaux de transport public : selon les besoins estimés

(1) Une place correspond à 1,50 m².

4.1.2.4. En dehors de l'habitation, la surface de stationnement vélos résultant de ces normes pourra être déduite de la surface destinée au stationnement automobile.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

GENNEVILLIERS

SECTEUR DE PLAN MASSE UMs0GE-PM2

Quartier le Village "Villa des Fleurs"

Limite du secteur de plan masse

Zonage

Emprise constructible à 100%

= largeur d'emprise du bâtiment principal existant
Toiture à 2 versants et faîtage perpendiculaire à la voie obligatoire, avec pente entre 35° et 40°.
Hauteur maximale à l'égout du toit = 7,50 m.

= largeur d'emprise du bâtiment principal existant
Toiture avec pente entre 35° et 45°.
Hauteur maximale à l'égout du toit = 7,50 m.

Toiture à 1 versant obligatoire, avec pente entre 5° et 30°.
Hauteur maximale au faîtage = 3,00 m.

Emprise constructible à 60%

Toiture avec pente entre 5°et 45°.
Hauteur maximale à l'égout du toit = 3,00m.

Espace libre

Espace libre planté à 60%

Emplacements réservés

Opérations de voirie

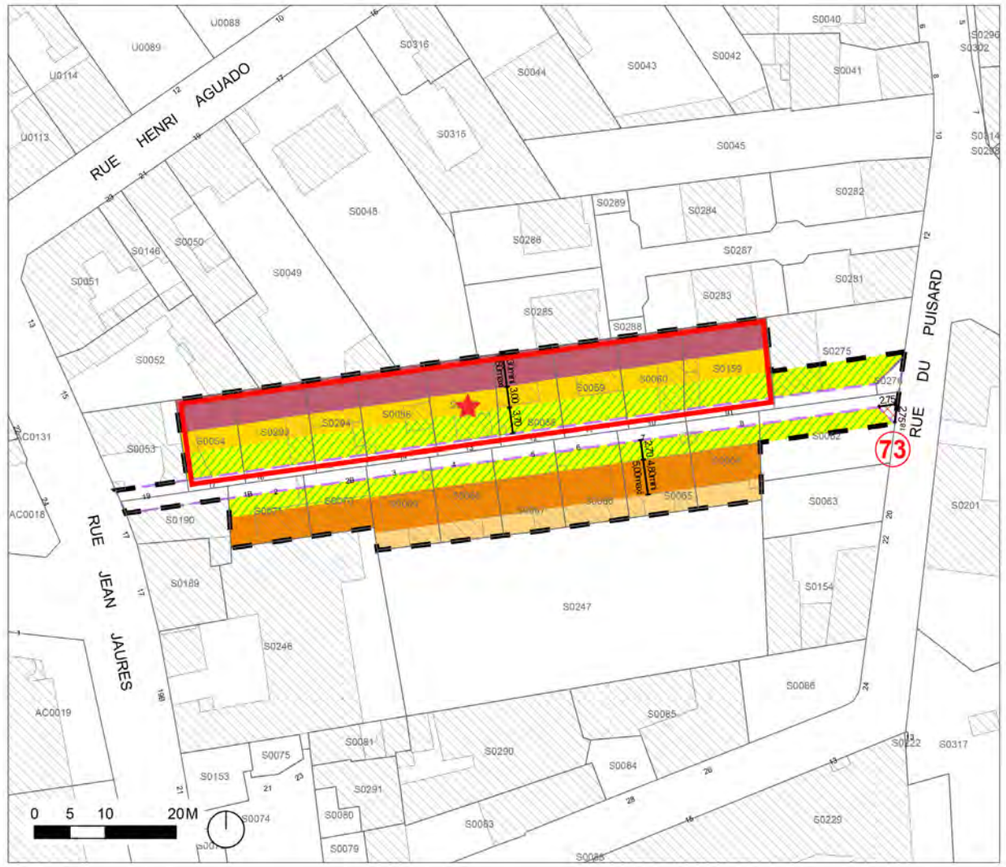
73 Référence à la liste des opérations de voirie

Prescriptions réglementaires

Limite de voie privée à conserver

Protections

Ensemble bâti à caratère patrimonial



Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Secteur de plan masse UMs0GE-PM2 - Villa des fleurs

ARTICLE 1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

1.1. Implantation par rapport aux limites séparatives

1.1.1. Règles générales :

1.1.1.1. Dans le secteur de plan masse "Villa des Fleurs", les ouvertures sur les façades principales orientées au sud sont autorisées pour les bâtiments compris dans l'emprise constructible à 100%

1.1.2. Implantation des constructions en retrait des limites séparatives :

1.1.2.1. Lorsque les constructions ne sont pas sur la limite séparative, elles devront s'écarter de cette limite en respectant les règles suivantes :

- Pour les façades comportant des baies principales :
  - La distance à la limite séparative, mesurée normalement à une façade comportant des baies principales, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 mètres. Ce minimum est de 3 mètres pour les constructions à rez-de-chaussée.
  - Lorsque ladite façade n'est pas parallèle à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :
    - la distance à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de la façade, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 mètres ;
    - la distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, devra être au moins égale aux 3/4 de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 mètres.
    - Dans tous les cas, cette distance minimum est ramenée à 3 mètres pour les constructions en rez-de-chaussée.
- Pour les façades ne comportant pas des baies principales :
  - La distance comptée horizontalement de tout point de la façade ou des façades en retrait par rapport aux limites séparatives, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade - en ce point et par rapport au terrain naturel - sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Nota 1 : les dispositions définies ci-dessus ne s'appliqueront pas lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique contresigné du maire et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude dite de « cours communes ». En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article R 471-1 du Code de l'urbanisme (le propriétaire intéressé peut porter une demande de création de servitude devant le président du tribunal de grande instance). Lorsqu'une servitude de « cours communes » a été instituée, c'est les règles d'implantation sur un même terrain qui détermine les implantations à respecter.

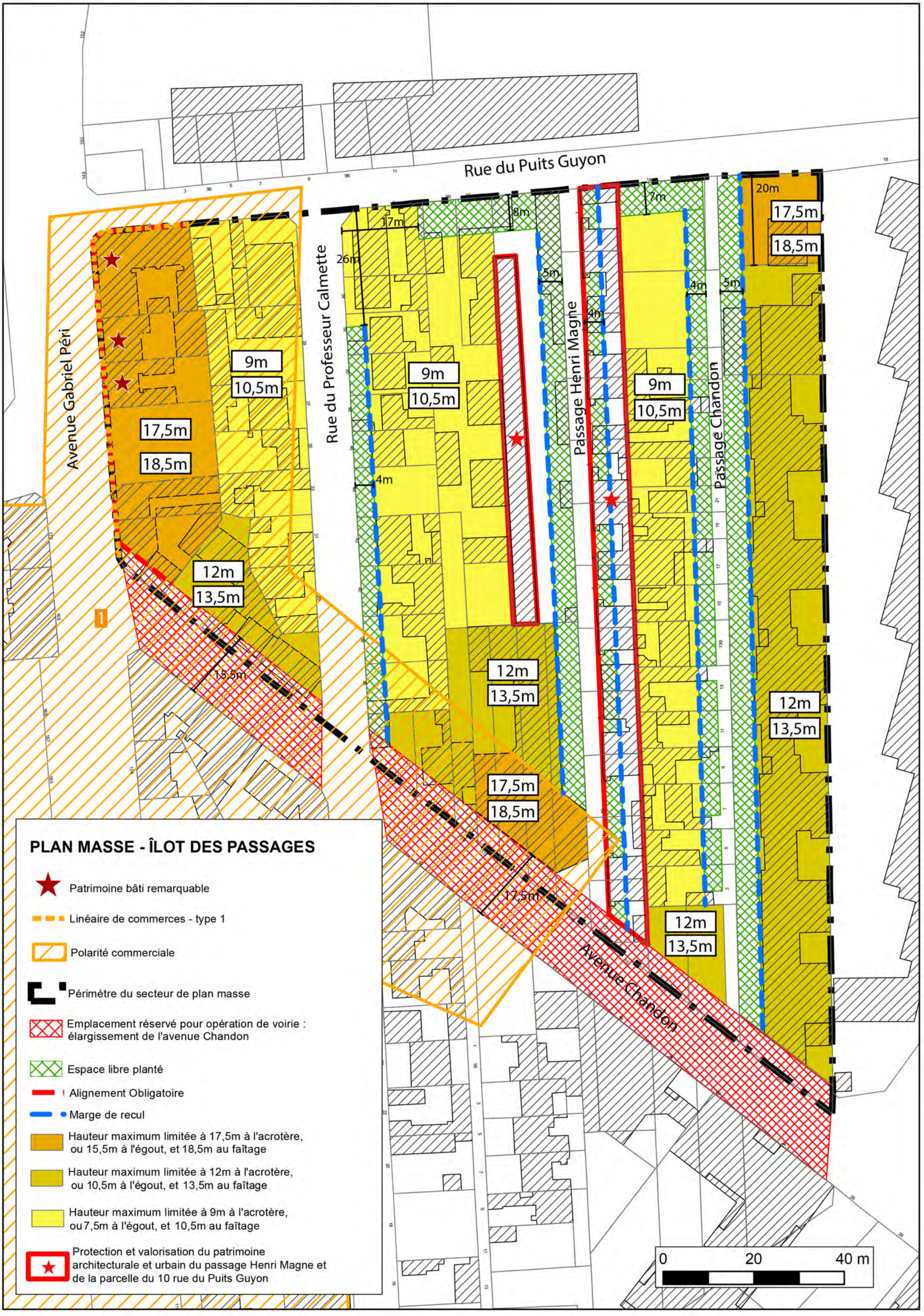
Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Nota 2 : la surélévation d'un logement individuel à rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée + combles ne respectant pas cet article peut être autorisée, à condition qu'elle se fasse dans le prolongement des murs existants et que les pignons en cause ne comportent ni baies principales, ni baies secondaires.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

GENNEVILLIERS

Secteur de plan masse UMs0GE-PM3 - Îlot des passages



Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Secteur de Plan Masse UMS0GE-PM3- Îlot des passages

ARTICLE 1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

1.1. Implantation par rapport aux voies

1.1.1. Règles générales :

1.1.1.1. Si aucune marge de recul ne figure au plan, les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'espace public.

1.1.1.2. Sauf indication portée au document graphique, le retrait ne saurait être inférieur à 1,5 mètre.

1.1.1.3. Les saillies sur les marges de recul sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1 m et qu'elles soient situées à 2,75 m au moins du sol.

1.1.1.4. Les dimensions des saillies en surplomb du domaine public fixées en fonction de leur nature et de leur situation sont définies par les règlements des voiries communales et départementales en vigueur.

1.1.1.5. Dans l'îlot des passages sont possibles des saillies en surplomb du domaine public à partir d'une hauteur de 3,50 mètres du sol et d'une profondeur maximum de 0,80 mètre.

1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

1.2.1. Règles générales :

1.2.1.1. Par rapport aux limites séparatives latérales :

- Pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 9 mètres : les constructions sur au moins l'une de ces limites sont obligatoires.
- Pour les terrains dont la largeur est supérieure à 9 mètres : les constructions sont autorisées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites.
- Pour les linéaires d'unité foncière dont la longueur est supérieure ou égale à 24m, un retrait d'un minimum 6 mètres est obligatoire par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement, pour les passages Henri Magne et Chandon et pour la rue du professeur Calmette, sauf pour les terrains d'angle.
- Pour les linéaires d'unité foncière dont la longueur est inférieure à 24 mètres, les constructions sont permises sur les limites séparatives (voir en complément l'article 1.2.1.3).

1.2.1.2. Par rapport aux limites de fond :

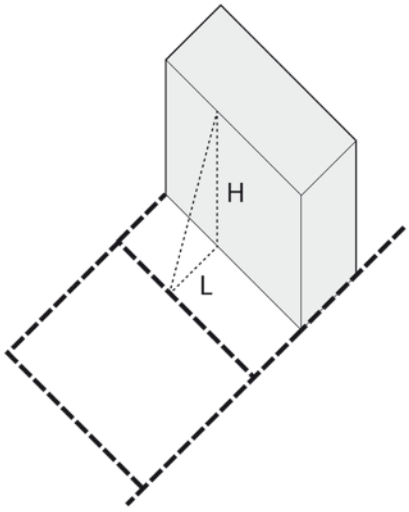
- Les constructions sur ces limites sont autorisées uniquement dans les trois cas suivants :
    - si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin,

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

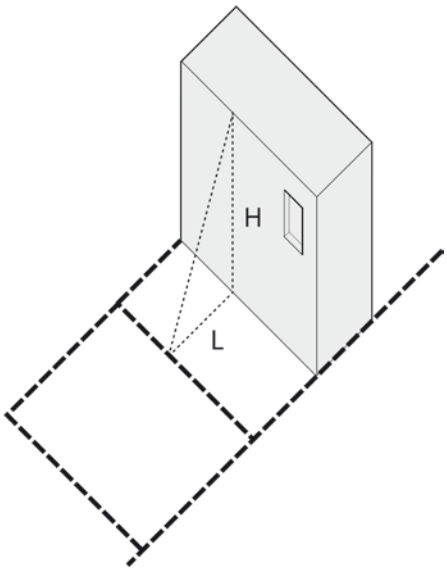
- si elles ne sont pas affectées à l'habitation ou à une activité industrielle ou artisanale ou de bureaux et que leur hauteur ne dépasse pas 2,60 m,
- pour des façades sans baie.

1.2.1.3. Implantation des constructions en retrait des limites séparatives :

- Lorsque les constructions ne sont pas sur les limites séparatives, elles devront s'écarter de ces limites en respectant les règles suivantes :
  - La distance à la limite séparative, mesurée en tout point de la façade, devra être au moins égale à :
    - la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 4 m en cas de façade avec baie.
    - la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 3 m en cas de façade sans baie.

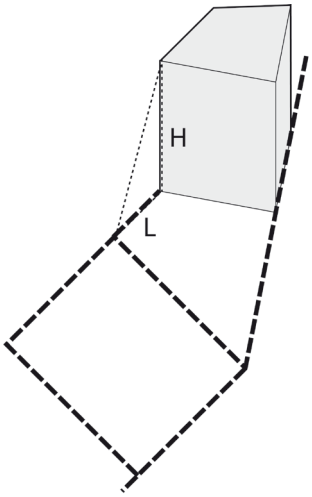


L = H/2, avec un minimum de 3m



L = H/2, avec un minimum de 4m

  - Lorsque ladite façade n'est pas parallèle aux limites séparatives, la distance à la limite séparative, mesurée en tout point de façade, devra être au moins égale à la ½ de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 3 m.



L = H/2, avec un minimum de 3m

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Nota 1 : les dispositions définies ci-dessus ne s'appliqueront pas lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique contresigné du maire et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude dite de « cours communes ». En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article R 471-1 du Code de l'urbanisme (le propriétaire intéressé peut porter une demande de création de servitude devant le président du tribunal de grande instance). Lorsqu'une servitude de « cours communes » a été instituée, c'est l'article 8 du règlement de zone qui détermine les règles d'implantation à respecter.

Nota 2 : la surélévation d'un logement individuel à rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée + combles ne respectant pas cet article peut être autorisée, à condition qu'elle se fasse dans le prolongement des murs existants et que les pignons en cause ne comportent ni baies principales, ni baies secondaires.

Nota 3 : pour les pignons supportant des toitures à une ou plusieurs pentes, la hauteur de la façade est mesurée depuis le sol naturel jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit (l'égout le plus haut dans le cas de toitures asymétriques).

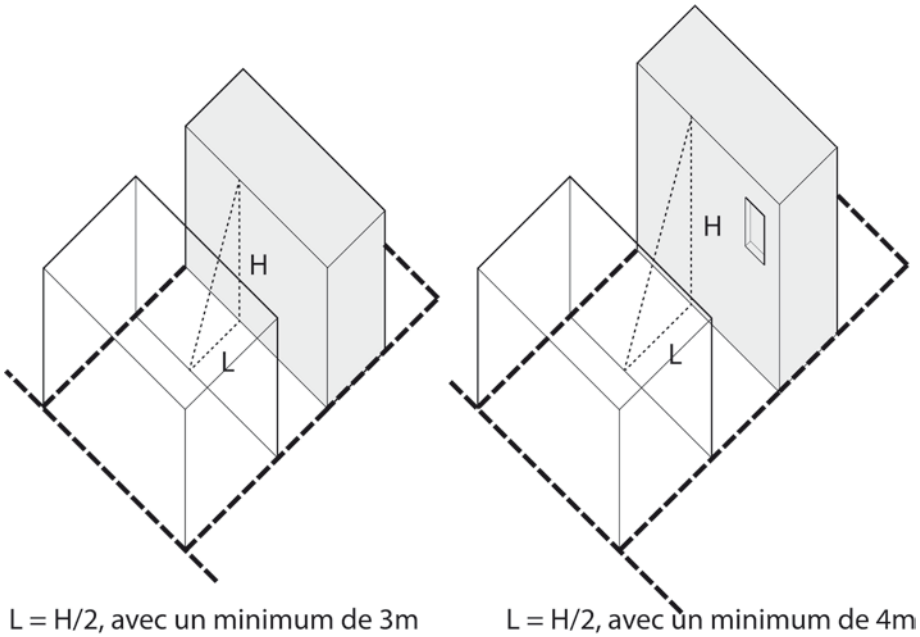
1.3. Implantation des constructions sur un même terrain

1.3.1. Règles générales :

1.3.1.1. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée de façon contiguë ou non contiguë.

1.3.1.2. Dans le cas de non-contiguïté des bâtiments, il est nécessaire de respecter les conditions suivantes :

- En tout point de chaque façade, la distance mesurée à celle-ci et la séparant d'un autre bâtiment, sera au moins égale à la 1/2 de la façade la plus haute, avec un minimum de :
  - 4 mètres en cas de façade avec baie,
  - 3 mètres en cas de façade sans baie.



L = H/2, avec un minimum de 3m L = H/2, avec un minimum de 4m

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

ARTICLE 2. HAUTEUR

2.1. Dispositions générales

Définitions : Sauf dispositions contraires ci-dessous, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du plancher du rez-de-chaussée. Elle est mesurée jusqu'au sommet de la toiture (ceci est la définition du plafond de hauteur) ou de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

N'est pas comptée en plus de la hauteur maximum autorisée, la hauteur hors gabarit des constructions sur terrasse à condition qu'elle ne dépassent pas une hauteur maximum de 3 mètres, qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur et qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées

La hauteur des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables ne rentre pas dans le calcul de la hauteur de la construction.

2.1.1. Hauteurs maximales :

2.1.1.1. Les hauteurs sont définies par des zones de hauteur sur le plan de masse. Elles sont mesurées à l'égout du toit, au faitage ou à l'acrotère. Pour les maisons côté Est du passage Henri Magne, leurs extensions sont limitées à l'égout du toit et au faîtage de la construction principal existante.

2.1.1.2. Pour les constructions principales existantes côté Est du passage Henri Magne, les surélévations sont interdites.

2.1.1.3. Pour l'immeuble du 10 rue du Puits Guyon, les surélévations sont interdites et les extensions sont limitées à la hauteur des constructions principales existantes.

ARTICLE 3. EMPRISE AU SOL ET TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS

3.1. Emprise au sol

3.1.1. Règles générales :

3.1.1.1. L'emprise au sol correspond à la projection au sol de la construction. Toutefois sont exclues de la projection les saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture.

3.1.1.2. Sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol tous les bâtiments y compris les annexes. Sont exclus du calcul, les sous-sols, surfaces destinées à des opérations de voirie et autres éléments d'infrastructure.

3.1.1.3. L'emprise des bâtiments calculée au niveau du sol naturel ne pourra dépasser 70% de la superficie du terrain.

3.1.1.4. Pour des constructions à vocation de commerce, l'emprise au sol des bâtiments pourra être portée à 80%.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

3.1.1.5. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernées par cet article.

3.1.1.6. Dans les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques de son règlement.

3.2. Espaces non-bâtis

Définitions : Pour être comptabilisés en espace vert, les terrains doivent avoir au moins 60 cm de profondeur de terre végétale.

Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés pourront être comptabilisés dans le pourcentage d'espace vert à condition que la dalle soit recouverte d'un minimum de 60 cm de terre végétale.

Les arbres de moins de 10 mètres de hauteur sont des arbres à petit développement.

Les arbres entre 10 et 20 mètres de hauteur sont des arbres à moyen développement.

Les arbres de plus de 20 mètres de hauteur sont des arbres à grand développement. La plantation d'arbres à grand développement nécessite au moins 1,5 mètre de profondeur de terre végétale.

3.2.1. Règles générales :

3.2.1.1. Tout projet de construction neuve entraîne l'obligation de traiter en espace vert 20% au moins de la superficie du terrain dont 10% minimum de la superficie du terrain en pleine terre. Les accès piétons et véhicules sont autorisés dans les espaces libres plantés figurant aux documents graphiques

3.2.1.2. Pourront être comptabilisés à hauteur de 60% de leur surface dans le pourcentage d'espace vert :

- les surfaces de terre végétale d'une profondeur de 60 cm minimum.
- les toitures végétalisées à condition qu'elles disposent d'un minimum de 30 cm de terre végétale.
- les murs végétalisés par des plantes grimpantes à condition que leur assise au sol soit d'au moins 80 cm x 80 cm sur une profondeur de terre végétale de 60 cm minimum. Est prise en compte la surface de mur(s) équipée de supports pour ces plantes.

3.2.1.3. En cas de construction neuve, un arbre à moyen développement est obligatoire avec un minimum d'un arbre par tranche de 250 m² de terrain.

3.2.1.4. En cas de création de m2 de surface de plancher par extension ou surélévation, il est demandé que chaque parcelle soit conforme à la règle des 10% de pleine terre.

3.2.2. Obligations de plantation :

3.2.2.1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être obligatoirement planté.

3.2.2.2. Les aires de stationnement doivent être :

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

- ou plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements ;
- ou aménagées de telle sorte que 10 % de la superficie soient plantés.
- Les parcs de stationnement de plus de 1 000 m² seront aménagés avec des écrans boisés périphériques.
- Les parcs de stationnement de plus de 2 000 m² seront divisés par des rangées d'arbres et de haies vives.

3.2.2.3. Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

3.2.2.4. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernées par cet article.

ARTICLE 4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1. Aspect extérieur

4.1.1. Dispositions générales :

4.1.1.1. Deux secteurs sont marqués d'une étoile dans l'objectif d'en préserver les qualités patrimoniales et paysagères.

4.1.1.2. Pour les constructions côté Est du passage Henri Magne, il est possible de construire des extensions en retrait du passage.

4.1.1.3. Pour les constructions du 10 rue du Puits Guyon, les extensions sont autorisées en prolongement des logements en harmonie avec la façade.

4.1.2. Toitures :

4.1.2.1. Les toitures doivent avoir une pente comprise entre 25° et 35°.

4.1.3. Clôtures :

4.1.3.1. Les clôtures sur rue doivent reposer sur un mur bahut de 50 cm de hauteur maximum surmonté d'une clôture ajourée, avec une hauteur totale maximum de 2,1 mètres.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

GENNEVILLIERS

SECTEUR DE PLAN MASSE UR0GE-PM4

Quartier Les Grésillons

Plui Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Boucle Nord de Seine



Limite du secteur de plan masse

Zonage

- Zone N
- Emprise constructible à 100%
- Emprise constructible à 60%
- Espace libre planté à 60%
- Emprise constructible pour annexe (emprise maximum 8x3.5m)
- Espace libre

Emplacements réservés

- Opérations de voirie
- 53 Référence à la liste des opérations de voirie
- Espaces verts et espaces publics
- 18 Référence à la liste des espaces verts et espaces publics

Équipements existants

- Etablissement d'enseignement
- Service public

Prescriptions réglementaires

- Alignement obligatoire des constructions
- Secteur de continuité
- Marge de recul
- Limite de différence de niveaux
- 3 Nombre de niveaux maximum (R+2) Rez-de-chaussée : 5.0 m Niveaux : 3.0 m.
- 1 Hauteur maximum limitée à 2.60m

Patrimoine bâti et paysager

- Patrimoine bâti remarquable
- Ensemble bâti à caractère patrimonial

Mixité fonctionnelle

- Linéaire de commerces - type 1
- Diversité commerciale à protéger ou à développer

Nature et biodiversité

- Arbre remarquable
- Alignement d'arbre
- Espace vert ou paysager à protéger

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Secteur de Plan Masse UMS0GE-PM4- Quartier des Grésillons

ARTICLE 1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

1.1. Implantation par rapport aux voies

1.1.1. Règles générales :

1.1.1.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées est fixée par le plan. Deux types d'implantations sont prévus en fonction des indications portées au plan masse « Grésillons » :

- alignement obligatoire,
- alignement ou retrait possible dans la bande constructible.

1.1.1.2. Les saillies sur les marges de recul sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1 mètre et qu'elles soient situées à 2,75 mètres au moins du sol.

1.1.1.3. Les dimensions des saillies en surplomb du domaine public fixées en fonction de leur nature et de leur situation sont définies par les règlements des voiries communales et départementales en vigueur.

1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

1.2.1. Règles générales :

1.2.1.1. Les constructions sont autorisées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites

1.2.2. Implantation des constructions en retrait des limites séparatives :

1.2.2.1. Lorsque les constructions ne sont pas sur les limites séparatives, elles devront s'écarter de ces limites conformément aux règles définies ci-dessous qui devront être respectées simultanément :

- Pour les façades comportant des baies principales :
  - la distance à la limite séparative, mesurée normalement à une façade comportant des baies principales, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 5 mètres.
  - Lorsque ladite façade comportant des baies principales n'est pas parallèle à limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :
    - la distance à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de la façade, devra être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 5 mètres,
    - la distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, devra être au moins égale aux ¾ de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 3,75 mètres.
- Pour les façades ne comportant pas des baies principales :

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

- Sans baie principale la distance comptée horizontalement de tout point de la façade ou des façades en retrait par rapport aux limites séparatives, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

1.2.2.2. Par exception, aux règles ci-dessus, dans les espaces libres du document graphique, sont autorisées les extensions en rez-de-chaussée d'une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère, liées à l'habitat et aux bureaux, dans la limite de 30% de l'espace libre et de 30 m².

1.2.2.3. Toutefois, pour les secteurs de continuité indiqués au plan-masse « Grésillons », toute construction donnant sur une voie doit être édifiée, pour au moins les deux premiers niveaux, en ordre continu, c'est- à-dire contiguë aux limites séparatives joignant l'alignement.

1.2.2.4. Sauf application du nota 2 ci-dessous, la réhabilitation et l'aménagement des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessous ne sont permis qu'à condition de rester dans les volumes existants et que cette réhabilitation et cet aménagement ne conduisent pas à une aggravation de la non- conformité aux règles relatives aux réseaux.

Nota 1 : les dispositions définies ci-dessus ne s'appliqueront pas lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique contresigné du maire et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude dite de « cours communes ». En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article R 471-1 du Code de l'urbanisme (le propriétaire intéressé peut porter une demande de création de servitude devant le président du tribunal de grande instance). Lorsqu'une servitude de « cours communes » a été instituée, c'est les règles d'implantation sur un même terrain qui détermine les implantations à respecter.

Nota 2 : la surélévation d'un logement individuel à rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée + combles ne respectant pas cet article peut être autorisée, à condition qu'elle se fasse dans le prolongement des murs existants et que les pignons en cause ne comportent ni baies principales, ni baies secondaires.

Nota 3 : pour les pignons supportant des toitures à une ou plusieurs pentes, la hauteur de la construction est mesurée depuis le sol naturel jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit (l'égout le plus haut dans le cas de toitures asymétriques).

1.3. Implantation des constructions sur un même terrain

1.3.1. Règles générales :

1.3.1.1. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée de façon contiguë ou non contiguë.

1.3.1.2. Dans le cas d'une non-contiguïté des bâtiments à destination autre que l'habitation et/ou de façades en vis-à-vis pour les bâtiments d'habitation, il est nécessaire de respecter les conditions suivantes :

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

- Qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade, soit au moins égale à :
    - la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 5 mètres, si la façade la plus basse comporte des baies principales ;
    - la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 5 mètres, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte
    - au minimum de la hauteur de la façade la plus basse et la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 mètres, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.
    - Que la plus courte distance entre deux bâtiments non contigus soit supérieure à 3 mètres.

1.3.1.3. La réhabilitation et l'aménagement des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus ne sont permis qu'à condition de rester dans les volumes existants et que cette réhabilitation et cet aménagement ne conduisent pas à une aggravation de la non-conformité aux règles du présent article.

ARTICLE 2. HAUTEUR

2.1. Dispositions générales

Définitions :

Sauf dispositions contraires ci-dessous, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du plancher du rez-de-chaussée.

N'est pas comptée en plus de la hauteur maximum autorisée, la hauteur hors gabarit des constructions sur terrasse à condition qu'elle ne dépassent pas une hauteur maximum de 1,50 mètres, qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur et qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées.

La hauteur des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables ne rentre pas dans le calcul de la hauteur de la construction.

Ne seront pas comptés comme niveaux, les sous-sols semi-enterrés ne dépassant pas une hauteur de 1,50 mètres au-dessus du sol naturel et utilisés comme : réserves, parc de stationnement, locaux techniques, caves.

2.1.1. Hauteurs maximales :

2.1.1.1. La hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder le nombre de niveaux indiqués au plan masse.

2.1.1.2. Dans les secteurs suivants elle est limitée (mesurée à l'égout du toit) à :

- 1 niveau 5 m,
- 2 niveaux 8 m,
- 3 niveaux 11 m,
- 4 niveaux 14 m,

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

- 5 niveaux 17 m,
- 6 niveaux 20 m.

2.1.1.3. Ces limites de hauteur maximum par niveau ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.1.4. Dans les secteurs de continuité délimités au plan, les bâtiments sur rue auront une hauteur minimale de 2 niveaux.

ARTICLE 3. EMPRISE AU SOL ET TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS

3.1. Emprise au sol

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection au sol de la construction. Toutefois sont exclues de la projection les saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture.

Sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol tous les bâtiments y compris les annexes. Sont exclus du calcul, les sous-sols, les surfaces destinées à des opérations de voirie et autres éléments d'infrastructure.

3.1.1. Règles générales :

3.1.1.1. Les emprises constructibles en superstructure sont fixées au plan masse.

3.1.1.2. Conformément aux prescriptions du secteur de plan masse des Grésillons, les infrastructures sont admises dans les zones constructibles à 60% et dans les espaces libres plantés à 60%, dans la mesure où sont respectées les règles de l'article lié aux espaces non-bâtis.

3.1.1.3. Dans les espaces libres du document graphique, sont autorisées les extensions en rez-de-chaussée d'une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère, liées à l'habitat et aux bureaux, dans la limite de 30% de l'emprise de l'espace libre et de 30m².

3.2. Espaces non-bâtis

Définitions :

Pour être comptabilisé en espace vert, les terrains doivent avoir au moins 60 cm de profondeur de terre végétale.

Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés pourront être comptabilisés dans le pourcentage d'espace vert à condition que la dalle soit recouverte d'un minimum de 60 cm de terre végétale.

Les arbres de moins de 10 m de hauteur sont des arbres à petit développement. Les arbres entre 10 et 20 m sont des arbres à moyen développement.

Les arbres de plus de 20 m sont des arbres à grand développement. La plantation d'arbres à grand développement nécessite au moins 1,50 m de profondeur de terre végétale.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

3.2.1. Règles générales :

3.2.1.1. Le plan fixe les espaces libres soumis à obligation de plantation.

3.2.2. Règles générales :

3.2.2.1. Les constructions devront respecter 10 % de pleine terre

3.2.2.2. Dans les espaces libres plantés à 60%, pourront être comptabilisés dans le pourcentage d'espace planté, les sous-sols semi-enterrés, à condition que la dalle soit recouverte d'un minimum de 60 cm de terre végétale.

3.2.2.3. De plus, ces mêmes sous-sols semi-enterrés qui ne sont pas comptabilisés en espaces verts devront être aménagés en dalle accessible minérale.

3.2.2.4. Dans les zones constructibles à 60% (voir plan masse), tout projet de construction neuve entraîne l'obligation de traiter en espace vert 25% au moins de la superficie de la zone concernée par l'emprise constructible à 60%, avec un minimum d'un arbre à petit développement pour les parcelles inférieures à 300m² de terrain, et un arbre à moyen développement au-delà de 300m² de terrain, à raison d'un arbre par tranche de 300m² de terrain.

3.2.2.5. Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

3.2.2.6. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernées par cet article.

3.2.3. Aménagement des aires de stationnement :

3.2.3.1. Les parcs de stationnement de plus de 1 000 m² seront aménagés avec des écrans boisés périphériques.

3.2.3.2. Les parcs de stationnement de plus de 2 000 m² seront divisés par des rangées d'arbres et de haies vives.

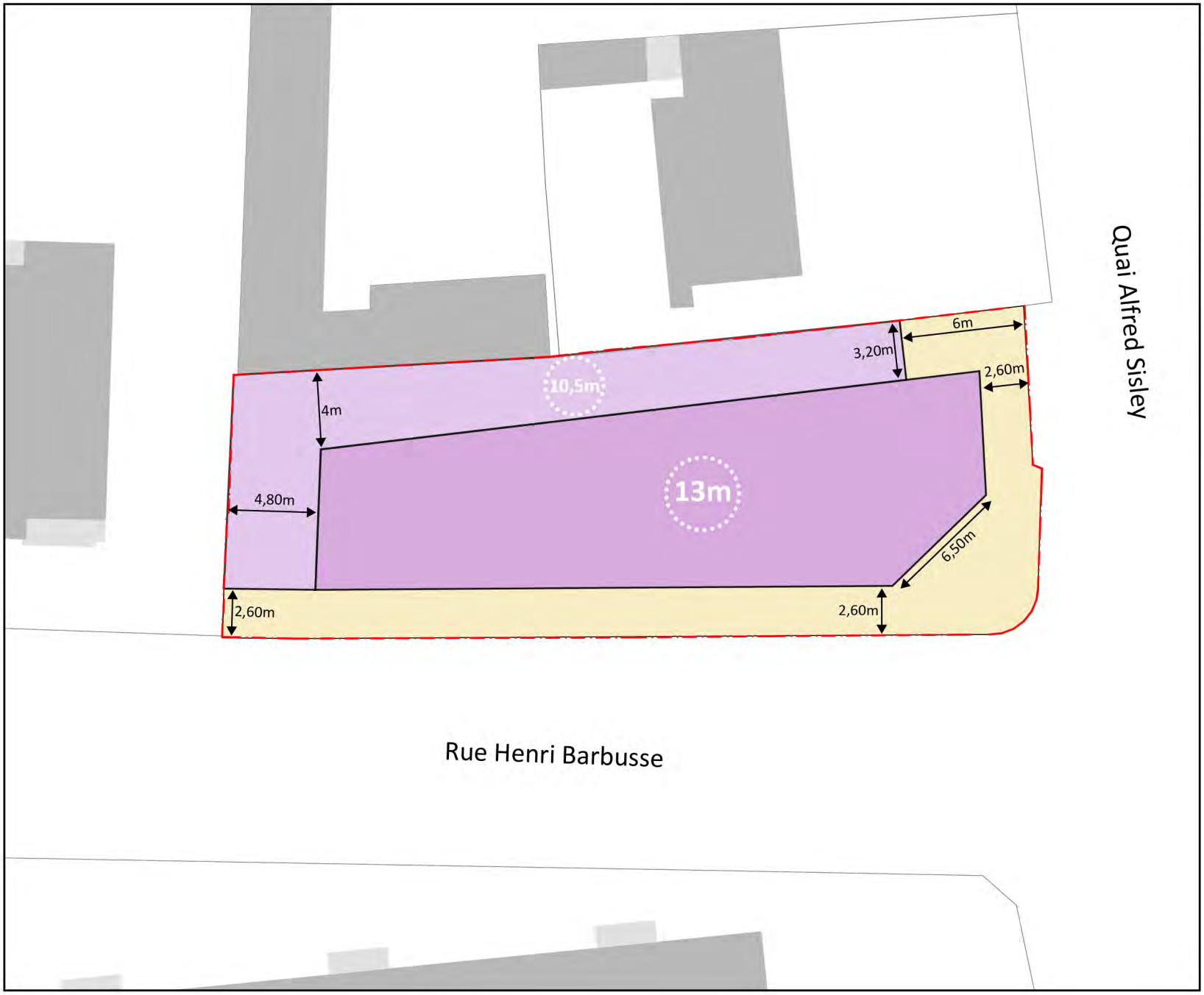
Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

VILLENEUVE-LA-GARENNE

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

VILLENEUVE-LA-GARENNE

Secteur de Plan Masse UR0VL-PM1- Barbusse/Sisley



Légende

- Limite du secteur de plan masse
- Emprise constructible jusqu'à 13 mètres
- Emprise constructible jusqu'à 10,5 mètres
- Espace extérieur à rez-de-chaussée (dont rampe d'accès stationnement)
- Distance minimale (en mètres)

0 5 10 m

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Secteur de Plan Masse UR0VL-PM1 - Barbusse/Sisley

ARTICLE 1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

1.1. Implantation par rapport aux voies

1.1.1. Règles générales :

1.1.1.1. Les constructions s'implantent librement à l'intérieur des zones d'implantation conformément aux dispositions figurant sur le document graphique.

1.1.1.2. Les débords de toiture en dehors des zones d'implantations ne sont pas autorisés.

1.1.1.3. Des saillies telles que balcons, perrons, escaliers d'accès ainsi que les rampes d'accès au stationnement en sous-sol, peuvent s'implanter en dehors des zones d'implantation indiquées par le document graphique.

1.1.1.4. Les saillies et encorbellements sur le domaine public départemental ou national devront respecter les règlements de voirie en vigueur.

1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

1.2.1. Règles générales :

1.2.1.1. Les constructions s'implantent librement à l'intérieur des zones d'implantation conformément aux dispositions figurant sur le document graphique.

1.2.1.2. Les débords de toiture en dehors des zones d'implantations ne sont pas autorisés.

1.2.1.3. Des saillies telles que balcons, perrons, escaliers d'accès ainsi que les rampes d'accès au stationnement en sous-sol, peuvent s'implanter en dehors des zones d'implantation indiquées par le document graphique.

ARTICLE 2. HAUTEUR

2.1. Dispositions générales

2.1.1. Hauteurs maximales :

2.1.1.1. Les constructions doivent avoir une hauteur inférieure ou égale aux hauteurs définies par les zones d'implantations.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

ARTICLE 3. EMPRISE AU SOL ET TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS

3.1. Emprise au sol

3.1.1. Règles générales :

3.1.1.1. Les emprises constructibles sont fixées par le document graphique.

3.2. Espaces non-bâtis

3.2.1. Règles générales :

3.2.1.1. Les espaces libres de toute construction (hors emprises des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé) doivent comprendre des espaces verts.

VILLENEUVE-LA-GARENNE

Secteur de Plan Masse UM0VL-PM2- Maison de la vie associative



Légende

- Limite du secteur de plan masse
- Emprise constructible jusqu'à 13 mètres
- Emprise constructible jusqu'à 4,5 mètres
- Espace extérieur à rez-de-chaussée
- Distance minimale (en mètres)

0 5 10 m

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Secteur de Plan Masse UM0VL-PM2- Maison de la vie associative

ARTICLE 1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

1.1. Implantation par rapport aux voies

1.1.1. Règles générales :

1.1.1.1. Les constructions s'implantent librement à l'intérieur des zones d'implantation conformément aux dispositions figurant sur le document graphique.

1.1.1.2. Des saillies telles que balcons, perrons, escaliers d'accès ainsi que les rampes d'accès au stationnement en sous-sol, peuvent s'implanter en dehors des zones d'implantation indiquées par le document graphique.

1.1.1.3. Les saillies et encorbellements sur le domaine public départemental ou national devront respecter les règlements de voirie en vigueur.

1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

1.2.1. Règles générales :

1.2.1.1. Les constructions s'implantent librement à l'intérieur des zones d'implantation conformément aux dispositions figurant sur le document graphique.

1.2.1.2. Des saillies telles que balcons, perrons, escaliers d'accès ainsi que les rampes d'accès au stationnement en sous-sol, peuvent s'implanter en dehors des zones d'implantation indiquées par le document graphique.

ARTICLE 2. HAUTEUR

2.1. Dispositions générales

2.1.1. Hauteurs maximales :

2.1.1.1. Les constructions doivent avoir une hauteur inférieure ou égale aux hauteurs définies par les zones d'implantations.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

ARTICLE 3. EMPRISE AU SOL ET TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS

3.1. Emprise au sol

3.1.1. Règles générales :

3.1.1.1. Les emprises constructibles sont fixées par le document graphique.

3.2. Espaces non-bâtis

3.2.1. Règles générales :

3.2.1.1. Les espaces libres de toute construction (hors emprises des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé) doivent comprendre des espaces verts.

Accusé de réception en préfecture
092-200057990-20250626-2025-S04-009q-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

BOUCLE NORD DE SEINE
Métropole du Grand Paris



Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine
1 bis rue de la Paix 92 230 Gennevilliers
plui@bouclenorddeseine.fr
www.bouclenorddeseine.fr/plui

Argenteuil · Mairie Asnières-sur-Seine · BC Bois Colombes · Ville de Clichy la Garenne · Colombes · Gennevilliers Ville populaire · Villeneuve la Garenne

Graphisme : juliaguinet.fr