



VILLE DE BOULOGNE ~ BILLANCOURT

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Approbation du PLU : le 8 avril 2004

Modification n°1 : le 7 juillet 2005

Modification n°2 : le 16 novembre 2006

Révision simplifiée n°1 : le 12 juillet 2007

Modification n°3 : le 9 juillet 2009

Révision simplifiée n°2 : le 9 juillet 2009

Modification simplifiée servitude n°385 : le 6 mai 2010

Modification simplifiée îlot AA : le 9 décembre 2010

Révision simplifiée "CAT-ADOMA" : le 16 février 2012

Modification n°4 : le 22 mars 2012

Mise en compatibilité du PLU avec Déclaration de Projet « Ile Seguin » : le 4 Juillet 2013

Mise en compatibilité du PLU avec Déclaration de Projet pour le projet du site « Albert Kahn, musée et jardin » : le 7 mai 2014

Mise en compatibilité du PLU avec Déclaration d'Utilité Publique « Grand Paris Express » : décret du 27 décembre 2014

Modification n°5 : le 24 septembre 2015

Mise en compatibilité du PLU avec Déclaration de Projet « Ile Seguin pointe amont » : le 10 décembre 2015

Mise en compatibilité du PLU avec Déclaration de Projet « 57 Métal – Square Com » : 28 septembre 2016

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
ARTICLE 1 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL	4
ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ARTICLE 3 : EMBLEMES RÉSERVÉS	5
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES	5
ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE	5
ARTICLE 6 : TRAVAUX SUR BÂTIMENTS EXISTANTS	5
ARTICLE 7 : PRESCRIPTIONS SPÉCIALES	5
ARTICLE 8 : PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA ZONE INONDABLE	6
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
ZONE UA	8
<i>SECTEUR UAa</i>	8
<i>SECTEUR UAb</i>	28
<i>SECTEUR UAc</i>	42
<i>SOUS-SECTEUR DE PLAN MASSE UBa</i> <i>SECTEUR UBb</i>	72
ZONE UC	86
<i>SECTEUR UC_{a,b}</i>	86
<i>SECTEUR UC_c</i>	100
<i>SECTEUR UC_d</i>	109
<i>SECTEUR UC_e</i>	122
<i>SECTEUR UC_f</i>	130
ZONE UD	140
<i>SECTEUR UDa</i>	141
<i>SECTEUR UDb</i>	150
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	190
ZONE ND	191
<i>SECTEUR ND_a</i>	192
<i>Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris n'entrent pas dans le calcul des possibilités maximales d'occupation du sol. SECTEUR ND_b</i>	196
<i>SECTEUR ND_c</i>	201
<i>SECTEUR ND_d</i>	202
ANNEXE I BATIMENTS DE RÉFÉRENCE	206
ANNEXE II ESPACES VERTS INTÉRIEURS À PROTÉGER	208
ANNEXE III ARBRES REMARQUABLES	210
ANNEXE IV GABARITS ENVELOPPES DEFINIS PAR LES FILETS DE HAUTEUR	214
ANNEXE V GABARITS-ENVELOPPES DES SECTEURS A PLAN MASSE	215
ANNEXE VI GABARITS-ENVELOPPES APPLIQUES AUX SECTEURS UAb, UBb, UCc, UCd	217
ANNEXE VII GABARIT-ENVELOPPE DU SECTEUR DE PLAN-MASSE DU SOUS-SECTEUR UBa1	219
ANNEXE VIII GLOSSAIRE	220

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants ainsi que R.123-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

1.1 Articles d'ordre public

Sont et demeurent applicables sur le territoire de la commune, en vertu de l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme suivants : R 111-2 (salubrité et sécurité publique), R 111-3 (nuisances graves, notamment bruit), R 111-4 (conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique), R 111-5 (desserte et accès), R 111-6 (stationnement), R 111-7 (espaces verts), R 111-8 à R 111-12 (eau potable et assainissement), R 111-13 (équipements publics), R 111-14 (urbanisation dispersée, activités agricoles, carrières) R 111-15 (préoccupation d'environnement).

1.2 Servitudes d'utilité publique

La liste des servitudes d'utilité publique figure en annexe 6.5 au présent règlement. Elles sont reportées sur le plan des servitudes. A noter qu'aucune servitude de voirie n'est actuellement en vigueur.

1.3 Périmètres pour information au titre de l'article R.123-13

1.3.1 Sur l'ensemble du territoire de la commune, la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance du permis de démolir au titre de l'article L.430-1-a) en vertu de la délibération du Conseil Municipal du 15 novembre 2007.

1.3.2 Sur l'ensemble du territoire de la commune, l'édification de clôture est subordonnée à déclaration préalable au titre de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme en vertu de la délibération du Conseil Municipal du 15 novembre 2007.

1.3.3 Sur l'ensemble de la commune est appliqué un droit de préemption urbain, prévu à l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme, en vertu de la délibération du Conseil Municipal du 27 mai 1987.

1.3.4 Sur le périmètre tel qu'indiqué au plan 4.2, un droit de préemption renforcé est exercé, en vertu de la délibération du Conseil Municipal du 27 mai 1987, et de la délibération du Conseil Municipal du 16 novembre 2006.

1.3.5 Les périmètres des ZAC et la liste des lotissements en vigueur sont indiqués à l'annexe 6.6.

1.3.6 Par délibération du conseil municipal en date du 3 juin 1999, un périmètre d'étude a été institué, puis étendu par délibération en date du 2 mars 2000 en vertu de l'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme, suite à la prise en considération de l'opération d'aménagement des terrains Renault. Ce périmètre, à l'intérieur duquel peut être opposé un sursis à statuer est délimité par l'axe du petit bras de la Seine au droit de l'île Seguin, et du grand bras au droit de l'île Saint-Germain, l'avenue du Général Leclerc, la rue Heyrault, la rue du Hameau Fleuri, la place du Marché, la rue Pelletier, la rue des Quatre Cheminées jusqu'à la place Marcel Sembat (y compris les alignements), la rue Victor Griffuelhes, la rue de Meudon jusqu'à la place Jules Guesde, la rue du Point du Jour, le boulevard Jean Jaurès, le passage Deschandeliers, la rue Jules Ferry, la rue Traversière et la rue Nationale jusqu'au quai Georges-Gorse et à la Seine.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

2.1 Le territoire couvert par le PLU est divisé en une zone urbaine et une zone naturelle.

La zone urbaine (U) comprend cinq zones : zone UA, zone UB, zone UC, zone UD et zone UP.

La zone naturelle comprend la zone ND.

Les différentes zones sont déterminées au document graphique 4.2.

2.2 En outre, dans toutes les zones U et N du PLU, les éléments de patrimoine architectural, urbain et naturel, font l'objet de mesure de sauvegarde et de mise en valeur. Ces éléments sont repérés sur le Plan Général 4.5 et leur liste est donnée en Annexes à I à III.

Dans la zone urbaine et naturelle où il est situé, chaque élément de patrimoine bâti ou ensemble constitue un sous-secteur au sens des articles L.123-1.5° et R.123-11-e) et h) (reconstruction à l'identique et aménagement de bâtiment existant), et au sens des articles L.123-1-7° et R.123-11-h) (secteur à protéger et à mettre en valeur).

La conservation de tout ou partie des éléments de patrimoine architectural, urbain et naturel peut être imposée en application des articles 123-1.5° et L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme. Dans le cas de sinistre ou de péril, seule pourra être autorisée une reconstruction à l'identique de tout ou partie des bâtiments, au droit de leur implantation.

ARTICLE 3 : EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Des emplacements sont réservés pour servir d'emprise aux voies, bâtiments, espaces verts publics, et d'une manière générale aux équipements publics projetés. Ces emplacements figurent en annexe 6.1 du présent règlement et sont reportés sur le Plan Général.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

Les règles définies dans chaque zone du PLU aux articles 1 à 13 ne sont pas applicables pour les reconstructions nécessaires après sinistre. La règle qui se substitue est celle de la reconstruction à l'identique.

ARTICLE 6 : TRAVAUX SUR BÂTIMENTS EXISTANTS

Les travaux sur bâtiments existants sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le non-respect des règles définies dans chaque zone du PLU aux articles 1 à 13.

ARTICLE 7 : PRESCRIPTIONS SPÉCIALES

7.1 Dans un but de protection et de mise en valeur des bâtiments de référence (voir Annexe I), des espaces verts intérieurs à protéger (voir annexe II), des arbres remarquables (voir Annexe III), des bâtiments à

caractère patrimonial (voir annexe du PLU 6.3) et des ensembles bâtis ou urbains (voir plan 4.5), le règlement de chaque zone prévoit des prescriptions spéciales dans ses articles 11 et 13 au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme.

7.2 Volumes de fait

Dans l'objectif de permettre l'évolution des éléments de patrimoine bâti, il est autorisé de maintenir un volume de fait nonobstant les règles 3 à 13 du présent règlement à la condition qu'il s'agisse d'une restructuration d'une ou plusieurs constructions existantes, dans un ensemble urbain, bâti, ou un bâtiment à caractère patrimonial.

ARTICLE 8 : PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA ZONE INONDABLE

Dans le périmètre de la zone inondable mentionné sur le plan général (document graphique 4.1), en application des dispositions de la loi n° 95-101 du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, du décret n° 95 - 1089 du 05 octobre 1995 relatif au plan d'exposition des risques naturels prévisibles et de l'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur localisation, sont de nature à être exposées à de graves nuisances.

Ces prescriptions sont définies à l'annexe 6.12, qui comporte le règlement de PPRI arrêté le 9 janvier 2004.