

Zone U1 Centralités

La zone **U1** correspond aux différentes zones de centralités, qui se caractérisent notamment par une intensité importante et une grande mixité des fonctions. Elle est composée de huit secteurs :

- **U1-A** correspondant aux secteurs de centralité de **Boulogne-Billancourt**. Il se compose de trois sous-secteurs :
 - **U1-A-1** correspondant à la centralité historique de **Boulogne-Billancourt** autour notamment du Boulevard Jean-Jaurès. Ce sous-secteur intègre deux sous-sous-secteurs spécifiques :
 - **U1-A-1a** correspondant à l'îlot V au nord de la ZAC Seguin Rives-de-Seine,
 - **U1-A-1b** correspondant à l'îlot M à l'est de la ZAC Seguin Rives-de-Seine.
 - **U1-A-2** correspondant à la centralité située sur la partie nord du Trapèze.
 - **U1-A-3** correspondant à la ZAC Centre-Ville.
- **U1-B** correspondant aux secteurs d'animation et d'intensification par rapport à l'existant, autour des gares de **Chaville**.
- **U1-C** correspondant aux secteurs de centralité d'**Issy-les-Moulineaux**. Il se compose de deux sous-secteurs :
 - **U1-C-1**, centre urbain animé se déployant le long de l'axe historique Paris-Meudon et comprenant le centre historique, du secteur Corentin Celton à Mairie d'Issy ainsi que la partie ouest de la ZAC Leon Blum et jusqu'à Meudon. Il intègre également une partie des secteurs ayant fait l'objet d'opérations de renouvellement urbain d'envergure.
 - **U1-C-2** correspond à la partie centrale de la ZAC Léon Blum et à une partie des secteurs ayant fait l'objet d'opérations de renouvellement urbain d'envergure.
- **U1-D** correspondant aux secteurs de centralité de **Marnes-la-Coquette**. Il comprend le cœur du village, autour de la Mairie et de l'église, le long de la rue de la porte Blanche et de l'allée de Villeneuve l'Etang ainsi que le secteur au carrefour des rues de Versailles, Yves Cariou et Georges et Xavier Schlumberger.
- **U1-E** correspondant aux principaux secteurs de centralité de **Meudon**. Il comprend particulièrement les secteurs animés de la rue de la République, de Bellevue et de la gare Val Fleury, ainsi que le secteur de Meudon-sur-Seine.
- **U1-F** correspondant au secteur de centralité intercommunale située le long de la RD 910 à **Sèvres** et **Chaville**. Il intègre le centre-ville de Sèvres dans la diversité de ses tissus urbains et des fonctions urbaines avec une densité importante, ainsi que la partie ouest de l'avenue Roger Salengro à Chaville en direction de Viroflay. Il comprend deux sous-secteurs spécifiques :
 - **U1-F-1** correspondant au secteur mixte près des berges de Seine à Sèvres et au centre-ville de Chaville qui accueille une pluralité de fonctions et une animation nécessaire à l'attractivité du centre-ville.
 - **U1-F-2** correspondant à une partie du projet concernant le centre-ville de Sèvres.
- **U1-G** correspondant aux secteurs de centralité de **Vanves**. Il se compose de deux sous-secteurs :
 - **U1-G-1**, centre historique de Vanves autour de la Place de la République et l'église Saint-Rémy,
 - **U1-G-2**, autres espaces de centralité correspondant aux abords des axes structurants (axe nord-sud et axe est-ouest) et aux abords de la gare Vanves-Malakoff.
- **U1-H** correspondant aux secteurs de centralité de **Ville-d'Avray**. Il se compose de deux sous-secteurs :
 - **U1-H-1**, centre-ville principalement structuré autour de la rue de Saint-Cloud, une petite partie de la rue de Sèvres, de la rue Grange Fontenelle et de la rue de Versailles.

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U1

- **U1-H-2** correspondant à une petite partie de l'avenue Thierry et à une partie de la rue de Versailles.

3.1. Implantation par rapport aux **emprises publiques et aux voies**

3.1.1. Champ d'application :

- a. Sous réserve du règlement de voirie et de l'accord du gestionnaire de voirie pour les saillies sur espace public, ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation à l'alignement :
- Les dispositifs visant à améliorer ou optimiser la performance énergétique et/ou environnementale des *constructions*, notamment ceux nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur, en cas de travaux sur des *constructions existantes*, dans la limite de 0,40 mètre d'épaisseur,
 - Les traitements en creux en rez-de-chaussée au droit des accès sur une profondeur de 1 mètre,
 - Les renforcements de *loggias* ou autres, à partir d'une *hauteur* de 3,5 mètres et du R+1,
 - Les *saillies* des *façades* des commerces sur trottoir sont autorisées en rez-de-chaussée et dans une limite de 0,20 mètre d'épaisseur.
 - **Sur les emprises publiques et voies de largeur inférieure à 12 mètres :**
 - o Les marquises et les stores-bannes, dans une limite de 0,80 mètre,
 - o Les éléments de modénature, dans une limite de 0,40 mètre, à partir d'une *hauteur* de 3,50 mètres et R+1,
 - o Les *balcons* et oriels, dans une limite de 0,60 m, à partir d'une *hauteur* de 5,50 mètres et du R+2. La proportion des oriels devant être inférieure ou égale à 20% de la surface de la *façade*,
 - o En cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs de protection solaire dans la limite de 0,40 mètre et à partir d'une *hauteur* de 5,50 mètres.
 - **Sur les emprises publiques et voies de largeur supérieure ou égale à 12 mètres et inférieure à 20 mètres :**
 - o Les marquises et les stores-bannes, dans une limite de 1,20 mètre,
 - o Les éléments de modénature, dans une limite de 0,60 mètre, à partir d'une *hauteur* de 3,5 m et du R+1,
 - o Les *balcons* et oriels, dans une limite de 0,80 mètre, à partir d'une *hauteur* de 5,50 mètres et du R+2. La proportion des oriels devant être inférieure ou égale à 20% de la surface de la *façade*,
 - o En cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs de protection solaire dans la limite de 0,80 mètre et à partir d'une *hauteur* de 5,50 mètres.
 - **Sur les emprises publiques et voies de largeur supérieure ou égale à 20 mètres :**
 - o Les marquises et les stores-bannes, dans une limite de 1,80 mètre,
 - o Les éléments de modénature, dans une limite de 0,80 mètre, à partir d'une *hauteur* de 3,50 m et du R+1,
 - o Les *balcons* et oriels, dans une limite de 1,20 mètre, à partir d'une *hauteur* de 5,50 m et du R+2. La proportion des oriels devant être inférieure ou égale à 20% de la surface de la *façade*,
 - o En cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs de protection solaire dans la limite de 1,20 mètre et à partir d'une *hauteur* de 5,50 mètres.
- b. En cas de recul, ne sont pas pris en compte pour le calcul du recul :
- o Les éléments de modénature, les marquises et les auvents de moins de 0,80 mètre de profondeur,
 - o Les *débords de toiture* de moins de 0,60 mètre de profondeur,
 - o Les oriels de moins de 0,40 mètre de profondeur et à partir d'une *hauteur* de 5,50 mètres,
 - o Les *balcons* dans la limite de 1,20 mètre de profondeur,

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U1

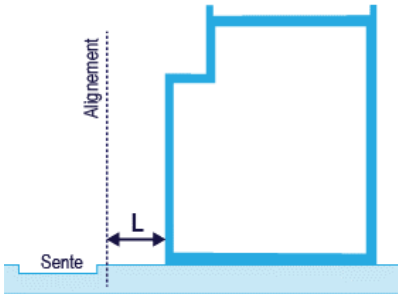
Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

- o Les perrons, terrasses et emmarchements,
 - o Les ouvrages d'amélioration ou de mise aux normes d'une *construction* pour la sécurité ou l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, en cas de travaux sur des *constructions existantes*,
 - o Les dispositifs visant à améliorer ou optimiser la performance énergétique et/ou environnementale des *constructions*, notamment ceux nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur et les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, en cas de travaux sur des *constructions existantes*, dans la limite de 0,40 mètre d'épaisseur,
 - o Les rampes de garage desservant le sous-sol ou le rez-de-chaussée de la *construction* ;
 - o Les escaliers, les rampes d'accès et les passerelles non couvertes.
- c. En cas de présence d'un *alignement d'arbres* repéré au **plan 4.3 Protections**, la préservation des *arbres* prévaut sur les dispositifs non pris en compte pour l'application des règles d'implantation.
- d. Sauf mention contraire au sein du présent règlement, les projets de *construction* intégrant un programme à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics au sein d'une même *construction* peuvent bénéficier des règles spécifiques définies pour les *constructions* à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics, dès lors que :
- o La destination équipement d'intérêt collectif et services publics concerne 100% de la *surface de plancher* du rez-de-chaussée, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la *construction*,
 - o Ou que la destination équipement d'intérêt collectif et services publics concerne au moins 50% de la *surface de plancher* de la *construction*,

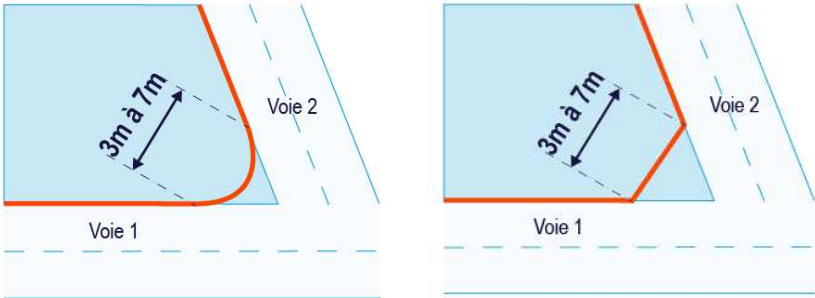
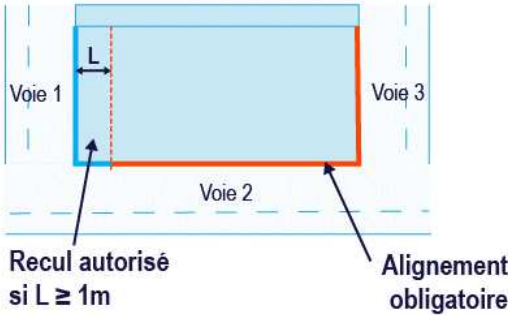
3.1.2. Règle générale :

Sauf disposition particulière dans la règle graphique, notamment les *marges de recul* ou obligation d'*alignement* indiqués sur le plan 4.2 des prescriptions et périmètres particuliers, les *constructions* doivent s'implanter en respectant les règles suivantes par rapport aux *emprises publiques* et aux *voies* :

55

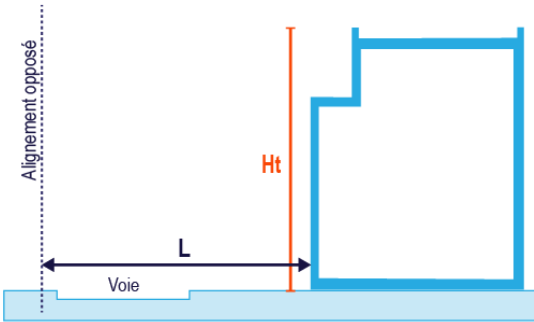
Secteur	Règles applicables
Zone U1	▪ L'implantation des <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, n'est pas réglementée. ▪ <u>Implantation vis-à-vis des sentes piétonnes</u> : à l'exception du sous-secteur U1-F-2, les <i>constructions</i> doivent être implantées avec un <i>recul</i> supérieur ou égal 3 mètres.  Recul par rapport aux sentes : $L \geq 3m$ ▪ L'implantation de locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri n'est pas réglementée.
Secteurs	▪ Pour les <i>constructions</i> qui s'implantent à l'<i>alignement</i>, des <i>reculs</i> de parties de <i>façade</i>, en longueur ou en <i>hauteur</i>, sont autorisés, depuis l'<i>alignement</i>.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

U1-B U1-C U1-D U1-E U1-F U1-G U1-H	- En cas d'implantation à l'<u>alignement</u> de deux voies ouvertes à la circulation automobile, un nouvel <u>alignement</u> peut être défini par un pan coupé pour favoriser l'insertion urbaine et la sécurité. Ce pan coupé doit être d'une longueur comprise entre 3 mètres et 7 mètres, à déterminer en fonction des circonstances locales. Le nouvel <u>alignement</u> peut également être matérialisé par un arc de cercle de dimension équivalente.  - Le nouvel <u>alignement</u> peut également être matérialisé par un arc de cercle de dimension équivalente. Cette disposition n'est pas applicable dans le sous-secteur U1-H-2. - La réalisation de porches d'au moins 5 mètres de <u>hauteur</u> est autorisée, lorsqu'ils permettent une continuité visuelle vers le cœur d'îlot ou à travers le <u>terrain</u>.
Secteur U1-B	- Les <u>constructions</u> doivent être implantées à l'<u>alignement</u>. - En cas d'Espace écologique et/ou paysager protégé situé en bordure de <u>voie</u>, un <u>alignement</u> nouveau à prendre en compte pour l'application des règles d'implantation par rapport aux <u>emprises publiques</u> et <u>voies</u>, débutera après l'Espace écologique et/ou paysager protégé. - Dans le cas d'un <u>terrain</u> situé à l'angle de trois <u>voies</u>, un <u>recul</u> supérieur ou égal à 1 mètre peut être accepté depuis l'une de ces <u>voies</u>, dès lors qu'il ne crée pas de <u>pignon</u>.  - Dans le cas où les <u>constructions</u> voisines, existantes sur le <u>terrain</u>, ou contiguës de la <u>construction</u> projetée, ne respectent pas les <u>règles générales d'implantation</u>, la nouvelle <u>construction</u> peut s'adosser à la <u>construction</u>.
Secteur U1-C	L'implantation des <u>constructions</u> par rapport aux <u>emprises publiques</u> est définie au chapitre 10.7 du règlement (cahier des références aux voiries) ou par une <u>marge de recul</u> matérialisée sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers. Néanmoins, en l'absence d'indication au chapitre 10.7 du règlement ou sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers, aucune <u>construction</u> n'est autorisée à moins de 5 m de l'axe de l'<u>emprise publique</u> ou de la <u>voie</u>, existante ou future si un élargissement est prévu.

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U1

Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

	▪ Au moins 50% des surfaces de <i>marges de recul</i>, en dehors des <i>accès piétons</i> et <i>véhicules</i>, doivent être traitées en espace végétalisé. ▪ Toutefois dans un objectif d'harmonisation des <i>façades</i>, dans le cas où les <i>constructions</i> voisines existantes sur le <i>terrain</i>, ou contigües de la <i>construction</i> projetée ne respectent pas les <i>règles générales</i> d'implantation, des implantations en tout ou partie, à l'identique de celles des <i>constructions</i> voisines, peuvent être autorisées. ▪ Par ailleurs, pour permettre d'améliorer la qualité architecturale, les <i>reculs</i> partiels de la <i>façade</i> en longueur et/ou en <i>hauteur</i> par rapport au plan vertical de l'<i>alignement</i>, peuvent être autorisés. ▪ Les <i>façades</i> peuvent intégrer un décrochement ponctuel pour l'entreposage des déchets en attente de collecte.
Secteur U1-D	▪ Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter à l'<i>alignement</i> ou en <i>recul</i>. ▪ Le <i>recul</i> par rapport à l'<i>alignement</i> opposé, doit être supérieur ou égal à la <i>hauteur</i> totale de la <i>construction</i> soit $L \geq Ht$. 
Secteur U1-E	▪ Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter à l'<i>alignement</i> ou en <i>recul</i>. ▪ En cas de <i>recul</i>, celui-ci doit être supérieur ou égal à la moitié de la <i>hauteur</i> totale de la <i>construction</i> soit $L \geq Ht/2$, sans être inférieur à 2,5 mètres. <u>Implantation des constructions par rapport aux sentes piétonnes :</u> ▪ Les <i>constructions annexes</i> sont autorisées en limite de <i>sente</i> piétonne à condition de s'adosser à un mur de <i>clôture</i> existant à l'<i>alignement</i> de ladite <i>sente</i> sans dépasser 2 mètres et la <i>hauteur</i> de ce mur.
Secteur U1-F	▪ En cas d'Espace écologique et/ou paysager protégé situé en bordure de <i>voie</i>, un <i>alignement</i> nouveau à prendre en compte pour l'application des règles d'implantation par rapport aux <i>emprises publiques</i> et <i>voies</i>, débutera après l'Espace écologique et/ou paysager protégé. ▪ Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter à l'<i>alignement</i> ou en <i>recul</i>. ▪ En cas de <i>recul</i>, celui-ci ne peut être inférieur à 4 mètres. ▪ Lorsque la <i>voie</i> ou l'<i>emprise publique</i> au droit du <i>terrain</i> correspond à une limite avec la zone U3, les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>recul</i> de 4 mètres minimum. ▪ En cas de <i>recul</i>, celui-ci ne doit pas créer de <i>mur pignon</i>. ▪ Dans le sous-secteur U1-F-2, l'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Secteur U1-G	- Les <i>constructions</i> doivent être implantées à l'<i>alignement</i>. Cette obligation s'impose au moins sur une <i>hauteur</i> de 12 m dans le secteur U1-G-1 et 15 mètres dans le secteur U1-G-2. - L'<i>alignement</i> est réputé acquis dès lors qu'au moins 50% du linéaire de la <i>construction</i> en vis-à-vis des <i>emprises publiques</i> et <i>voies</i>, est implanté à l'<i>alignement</i>. Pour les <i>constructions</i> ou parties de <i>construction</i> implantées en <i>recul</i>, le <i>recul</i> est libre. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'un <i>alignement</i> identifié sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers. - Lorsqu'un <i>mur de soutènement</i> d'une <i>hauteur</i> supérieure ou égale à 2 mètres est présent au droit du <i>terrain</i>, les <i>constructions</i> peuvent être implantées en tout ou partie soit à l'<i>alignement</i>, soit avec un <i>recul</i> supérieur ou égal à 1 mètre.
Secteur U1-H	- Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter à l'<i>alignement</i> ou en <i>recul</i>. - En cas de <i>recul</i>, celui-ci doit être supérieur ou égal à 4 mètres. - Les <i>constructions</i> doivent être implantées à l'<i>alignement</i> le long des <i>voies</i> suivantes : rue de Saint-Cloud, rue de Sèvres et le long des linéaires commerciaux repérés sur le document graphique n°4.1 Plan général. - En cas de <i>recul</i> des <i>constructions</i>, la continuité bâtie de l'<i>alignement</i> doit être assurée par l'implantation d'un <i>mur bahut</i> d'une <i>hauteur</i> maximum de 1 mètre, éventuellement surmonté d'un système à <i>claire-voie</i>. - Les nouvelles <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>recul</i> supérieur ou égal à 10 mètres le long de l'emprise du mail Alphonse Lemerre. Pour le site n°1 identifié par l'OAP centre-ville, l'<i>alignement</i> pourra être partiel en cas de prolongement de l'espace public de façon à augmenter le linéaire de vitrines commerciales et de services. Toutefois, les <i>constructions</i> en rez-de-chaussée devront assurer un <i>alignement</i> sur au moins 20% du linéaire de l'interface du <i>terrain</i> avec l'<i>emprise publique</i>. Aucun <i>recul</i> minimum, ni implantation d'un <i>mur bahut</i> pour assurer la continuité du bâti n'est exigé. Schéma indicatif
Sous-secteur U1-A-1	<u>Implantation par rapport aux <i>emprises publiques</i> et aux <i>voies</i> :</u> - Les nouvelles <i>constructions</i> doivent être implantées selon le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers, soit à l'<i>alignement</i>, soit en <i>recul</i>, s'il existe une <i>marge de recul</i>. Aucun ouvrage souterrain en débordement par rapport à cette implantation obligatoire n'est autorisé, à l'exception des réseaux. Dans le sous-sous-secteur U1-A-1a : des <i>reculs</i> ponctuels par rapport à l'<i>alignement</i> sont autorisés. En cas de <i>recul</i>, celui-ci peut varier mais ne peut pas

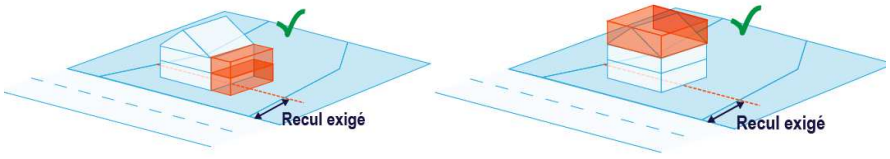
	excéder une profondeur de 6 mètres à compter de l'<i>alignement</i> au nu de la <i>construction</i> voisine contiguë. ▪ Dans le sous-sous-secteur U1-A-1b : les <i>constructions</i> peuvent être implantées à l'<i>alignement</i> ou en <i>recul</i> le long de la rue Heinrich. En cas de <i>recul</i>, celui-ci peut varier mais ne peut excéder une profondeur de 5 mètres à compter de l'<i>alignement</i> et devra s'étendre sur une longueur supérieure ou égale à 20 mètres. ▪ La proportion des oriels mentionnés ci-dessus est limitée à 20 % de la surface de la <i>façade</i> comptée depuis le plancher bas du premier étage jusqu'à la <i>hauteur de façade</i> définie à l'article relatif aux <i>hauteurs</i> maximales de <i>constructions</i>, la <i>façade</i> étant considérée sur tout son linéaire, les oriels autorisés pouvant être répartis tout au long de celui-ci. En cas de <i>terrain d'angle</i>, cette proportion s'applique sur le cumul des longueurs de <i>façades</i> concernées. <u>Réalisations de porches</u> ▪ Les porches sont autorisés. Ils doivent préserver une continuité visuelle depuis l'<i>alignement</i> à travers le <i>terrain</i> et être clos par une grille implantée à l'<i>alignement</i>, soit toute <i>hauteur</i> soit d'une <i>hauteur</i> minimale de 3 mètres.
Sous-secteur U1-A-2	<u>Implantation des constructions le long des emprises publiques et voies :</u> ▪ Les nouvelles <i>constructions</i> peuvent s'implanter soit à l'<i>alignement</i>, soit le long d'une <i>marge de recul</i> ou d'une zone non aedificandi s'il en existe une, soit en <i>recul</i> de ces limites. ▪ Toutefois, le long des <i>voies</i> publiques une implantation des <i>façades</i> à l'<i>alignement</i> selon le document graphique n°4.1 Plan général peut être imposée sur une part significative du linéaire de <i>façade</i>, cette disposition ayant pour objectif de maintenir une continuité avec le tissu existant et de donner forme aux espaces publics. <u>Règles complémentaires :</u> ▪ Lorsque le linéaire d'une <i>façade</i> donnant sur les <i>voies</i> publiques est supérieur à 50 mètres, une ou plusieurs <i>baies</i> au rez-de-chaussée sur toute la profondeur de la <i>construction</i>, d'au moins 5 mètres de large et d'au plus 6 mètres de large, et de 5 mètres de haut minimum doivent être créées dans les nouvelles <i>constructions</i>. ▪ Pour la valorisation du paysage urbain, le long des <i>voies</i> privées et des <i>emprises publiques</i>, un <i>recul</i> des <i>constructions</i> d'au moins 3 mètres est admis. ▪ Lorsqu'il s'agit de préserver l'unité du paysage urbain, et lorsqu'il existe une <i>construction existante</i> contiguë dont l'implantation est en <i>recul</i> par rapport à l'implantation exigée dans les <i>règles générales</i>, les nouvelles <i>constructions</i> doivent se raccorder en s'implantant au nu de la <i>construction existante</i> sur le <i>terrain</i> contigu, sur une longueur de <i>façade</i> comprise entre 3 m et 6 m.

Sous-secteur U1-A-3	▪ Sans préjudice des règles de <i>hauteur</i> relatives, le nu des <i>façades</i> des <i>constructions</i> peut être implanté en tout ou partie à l'<i>alignement</i> actuel ou projeté tel qu'il est repéré au cahier des plans de masse. ▪ Au cas où figure au dit secteur de plan-masse une <i>marge de recul</i> en bordure des <i>voies</i>, la limite de cette marge est substituée à l'<i>alignement</i>. ▪ L'implantation du nu des <i>façades</i> sur l'<i>alignement</i> ou sur la <i>marge de recul</i> est obligatoire lorsque figure au plan-masse une délimitation de front bâti imposé. ▪ Les <i>encorbellements</i> au-dessus de la <i>marge de recul</i> sont autorisés dans les conditions définies à l'article relatif aux <i>Saillies</i> et traitements en creux par rapport à la limite d'implantation, ci-dessous. <u>Saillies et traitements en creux par rapport à la limite d'implantation</u> ▪ Les <i>saillies</i> de l'<i>alignement</i> sont interdites sur le boulevard Jean-Jaurès. ▪ Les <i>balcons</i>, oriels et <i>saillies</i> de <i>toitures</i> ne dépassant pas 0,80 mètre ne peuvent être établis que sur les <i>voies</i> publiques d'une largeur supérieure à 8 mètres hormis sur le boulevard Jean-Jaurès où ils sont interdits. Ils doivent être placés à 4,30 mètres au moins au-dessus du sol, à moins qu'il n'existe devant la <i>façade</i> un trottoir de 1,50 mètre de largeur au moins, auquel cas la <i>hauteur</i> de 4,30 mètres peut être réduite jusqu'au minimum de 3,30 mètres. ▪ Dans la zone de traitement architectural repérée au cahier des plans de masse, les <i>constructions</i> sur arcades sont autorisées en emprise sur les <i>voies</i> adjacentes privées ou publiques sous réserve, pour ces dernières, de déclassement du volume nécessaire. De même, l'édification de <i>constructions</i> sur porches enjambant des <i>voies</i> publiques ou privées est autorisée dans les zones repérées au document graphique. ▪ Les <i>constructions</i> en sous-sol sont autorisées sans condition particulière y compris dans les <i>marges de recul</i> par rapport aux <i>alignements</i> existants ou projetés, de même que les ouvrages en superstructure destinés à leur accès et à leur fonctionnement.
--	---

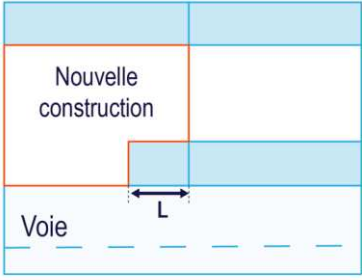
3.1.3. Règles particulières :

Secteur	Règle de <i>césure</i>
Sous-secteurs U1-A-1 U1-A-2	A l'exception des sous-sous-secteurs U1-A-1a et U1-A-1b : ▪ Pour la valorisation du paysage urbain et lorsque soit le <i>terrain</i> comporte un <i>Espace écologique et/ou paysager protégé</i>, soit la <i>façade</i> de la nouvelle <i>construction</i> présente une longueur supérieure ou égale à 30 mètres, au moins une <i>césure</i> sur toute la <i>hauteur</i> et toute la profondeur de la <i>construction</i>, d'au moins 4 mètres de large, doit être créée, cette <i>césure</i> pouvant recevoir des passerelles et des <i>balcons</i>. Dans le sous-secteur U1-A-2, la longueur maximale de la <i>façade</i> est portée à 50 mètres.

3.1.4. Règles alternatives :

Secteur	Cas des travaux sur <i>constructions existantes</i> ne respectant pas les règles d'implantation
Zone U1	Dans le cas de <i>constructions existantes</i>, ne respectant pas les <i>règles générales d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies</i>, sont autorisés pour les parties de <i>construction</i> ne respectant pas les règles d'implantation : - Les travaux qui améliorent l'implantation vis-à-vis des <i>règles générales</i> et ceux sans effet sur le <i>gabarit</i> de la <i>construction existante</i>. - A l'exception du secteur U1-A, les <i>extensions</i> verticales et horizontales avec un <i>recul</i> égal ou supérieur à celui des <i>constructions existantes</i>, sauf pour les parties de <i>constructions</i> situées dans un <i>emplacement réservé</i>,  Les <i>annexes</i> existantes ne sont pas concernées par les dispositions relatives aux possibilités d'<i>extension</i> verticale ou horizontale. En dehors des parties de <i>constructions</i> ne respectant pas les règles d'implantation, les <i>règles générales</i> s'appliquent.

61

Secteur	Articulation avec l'environnement existant
Zone U1	À l'exception du sous-secteur U1-A-3 : Lorsqu'il s'agit de préserver l'unité du paysage urbain, et lorsqu'il existe une <i>construction</i> voisine existante et pérenne implantée en <i>limite séparative</i> dont l'implantation est en <i>recul</i> par rapport à l'implantation exigée dans les règles communes, les nouvelles <i>constructions</i> peuvent se raccorder en s'implantant au nu de la <i>construction existante</i> sur le <i>terrain</i> contigu, sur une longueur de <i>façade</i> comprise entre 3 mètres et 6 mètres.  $3m \leq L \leq 6m$ Afin de préserver des plantations existantes, qu'elles soient sur le domaine privé ou sur le domaine public, un <i>recul</i> des nouvelles <i>constructions</i> peut être autorisé.

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U1
Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

Secteur	Autres cas de figure
Zone U1	■ Des implantations alternatives peuvent être autorisées : ○ Dans le cadre de la mise en œuvre de l'OAP thématique continuités écologiques, particulièrement pour préserver des plantations existantes ou assurer les continuités écologiques avec les espaces voisins ; ○ Pour la réouverture de rus enterrés.

3.2. Implantation par rapport aux *limites séparatives*

3.2.1. Champ d'application :

a. Sont admis dans le *retrait* :

- o Les éléments de modénature, les marquises et les auvents dans la limite de 0,80 mètre de profondeur,
- o Les *débords de toiture* dans la limite de 0,60 mètre de profondeur,
- o Les oriels dans la limite de 0,40 mètre de profondeur,
- o Les perrons, escaliers et emmarchements,
- o Les terrasses et passerelles non couvertes, de moins de 0,60 mètre de *hauteur* par rapport au *terrain* avant travaux,
- o Les *balcons* dans la limite d'1,20 mètre de profondeur,
- o Les ouvrages d'amélioration ou de mise aux normes d'une *construction* pour la sécurité ou l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, en cas de travaux sur des *constructions existantes*,
- o Les dispositifs visant à améliorer ou optimiser la performance énergétique et/ou environnementale des *constructions*, notamment ceux nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur et les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, en cas de travaux sur des *constructions existantes*, dans la limite de 0,40 mètre d'épaisseur,
- o Les pare-vues et les garde-corps, sous réserve de ne pas dépasser 1,90 mètre de *hauteur*.

- b. En cas de *servitude de cour commune*, l'article relatif à l'implantation des *constructions* sur un même *terrain* s'applique, sauf à Meudon où en cas de *servitude de cour commune*, la distance entre deux *constructions* situées de part et d'autre d'une cour commune doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

63

3.2.2. Règles générales :

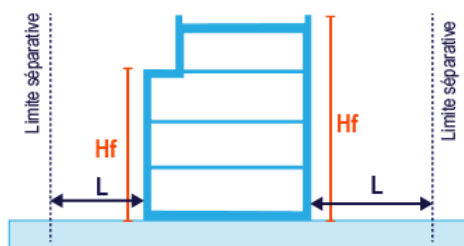
Sauf disposition particulière dans la règle écrite ou graphique, les *constructions* doivent s'implanter en respectant les règles suivantes par rapport aux *limites séparatives* :

Secteur	Règles applicables
Zone U1	▪ Pour les <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception de Boulogne-Billancourt : - o Il n'est pas défini de <i>bande</i> pour l'implantation, - o Les <i>constructions</i> peuvent être implantées en limite ou en <i>retrait</i> des <i>limites séparatives</i>, - o En cas de <i>retrait</i>, celui-ci doit être supérieur ou égal à la moitié de la <i>hauteur</i> de <i>façade</i>, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieur à 1,90 mètre.
Secteur U1-B	<u>Dans une <i>bande</i> de 25 mètres</u> ▪ Les <i>constructions</i> peuvent être implantées sur les <i>limites séparatives</i> latérales ou en <i>retrait</i> de ces dernières. ▪ Les terrasses accessibles sont autorisées à conditions qu'un pare vue de 1.90 m soit posé ou qu'une partie de <i>construction</i>, de type bac à fleurs végétalisé, soient implantés, de façon fixe, avec une <i>hauteur</i> de 0,90 mètre minimum et une largeur

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

	de 1,20 mètre minimum par rapport à la limite de propriété afin d'empêcher les vues plongeantes sur les <i>terrains</i> voisins. - Les <i>constructions</i> sont autorisées à s'implanter sur les limites de fond de parcelle dès lors que la <i>hauteur</i> totale de la <i>construction</i> implantée sur cette ou ces limites n'excède pas 4 mètres. <u>Au-delà de la bande de 25 mètres :</u> - Les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>retrait</i> des <i>limites séparatives</i>. <u>Règles de retrait :</u> - En cas de <i>retrait</i> : Façades avec baie : le <i>retrait</i> doit être supérieur ou égal à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> ; soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieur à 6 mètres, Façades sans baie : le <i>retrait</i> doit être supérieur ou égal à la moitié de la <i>hauteur</i> la <i>façade</i>, soit $L \geq (H_f/2)$, sans être inférieur à 3 mètres.
Secteur U1-C	<u>Dans une bande de 20 mètres :</u> - Les <i>constructions</i> peuvent être implantées sur les <i>limites séparatives</i> latérales ou en <i>retrait</i> de ces dernières. <u>Au-delà d'une bande de 20 mètres :</u> - Les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>retrait</i> des <i>limites séparatives</i>. - Les <i>constructions</i> sont cependant autorisées à s'implanter en <i>limite séparative</i>, si leur <i>hauteur</i> à l'égout ne dépasse pas 3,20 mètres, avec une pente de <i>toiture</i> de 45° maximum. <u>Règles de retrait :</u> - En cas de <i>retrait</i> : Façades avec baie : - Le <i>retrait</i>, mesuré perpendiculairement au point le plus près de chaque élément de <i>façade</i>, doit être supérieur ou égal à la <i>hauteur</i> de <i>façade</i> de la <i>construction</i>, moins 3 mètres, soit $L \geq H_f - 3m$, sans être inférieur à 6 mètres, - Le <i>retrait</i>, mesuré au milieu de la <i>façade</i>, doit être supérieur ou égal à la <i>hauteur</i> de <i>façade</i>, moins 3 mètres, soit $L \geq H_f - 3m$, sans être inférieur à 8 mètres. Façades avec baie : $L \geq H_f - 3m$ et $L \geq 6m$ Façade avec baie : $L \geq H_f - 3m$ et $L_1 \geq 8m$

- **Façades sans baie** : la distance de tout point d'une *façade* ne comportant pas de *baie*, par rapport à la *limite séparative*, doit être supérieure ou égale à la moitié de la *hauteur* de ce point ($L \geq Hf/2$), sans être inférieur à 3 mètres.



Façades sans baie : $L \geq Hf/2$ et $L \geq 3m$

Règles complémentaires :

En sous-secteurs U1-C-1 et U1-C-2 :

- Lorsque la *construction* est implantée en *limite séparative*, le dernier *niveau* peut néanmoins présenter un *retrait* par rapport à la *limite séparative*, à condition que ce *retrait* soit au moins égal à 6 mètres.

En sous-secteur U1-C-2 :

- Nonobstant les dispositions communes, dans les périmètres de *hauteur* spécifique « RP » et « 50 m » et ceux de la ZAC Leon Blum, identifiés au **document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers** les *constructions* :
 - Peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* en l'absence de *baies*,
 - Doivent s'implanter avec un *retrait* supérieur ou égal à 6 mètres si les *façades* comportent des *baies*,

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ensembles immobiliers uniques dont une partie est constituée de *constructions* à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou des installations qui leur sont nécessaires qui doivent s'implanter avec un *retrait* supérieur ou égal à 3 mètres.

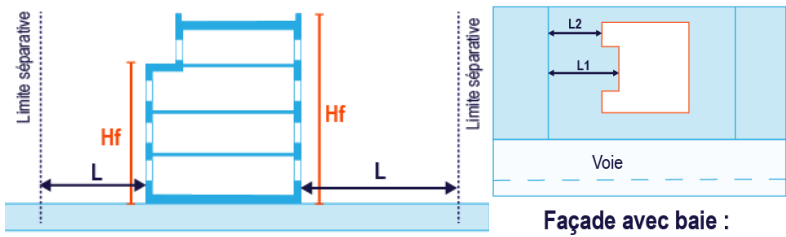
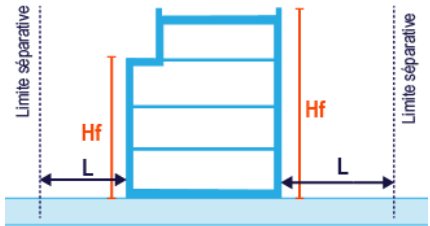
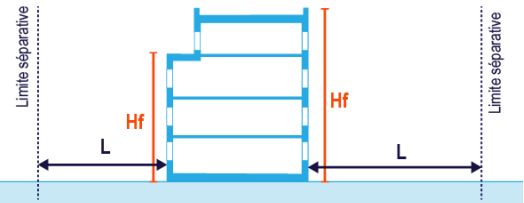
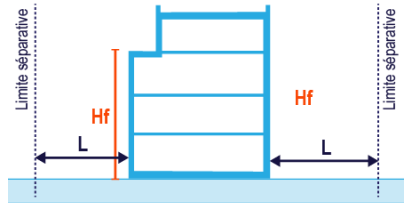
65

**Secteur
U1-D**

- Les *constructions* peuvent être implantées sur les *limites séparatives* ou en *retrait* de ces dernières.

Règles de retrait :

- En cas de *retrait* :
 - **Façades avec baie** :
 - le *retrait*, mesuré en tout point d'une *façade* comportant une *baie*, doit être supérieur ou égal aux $\frac{3}{4}$ de la *hauteur* de *façade*, soit $L \geq \frac{3}{4} Hf$, sans être inférieur à 6 mètres,
 - le *retrait*, mesuré au milieu de la *façade* doit être supérieur ou égal à la *hauteur* de *façade*, soit $L \geq Hf$, sans être inférieur à 8 mètres,

	 Façades avec baie : $L \geq H_f$ et $L \geq 8m$ Façade avec baie : $L1 \geq H_f$ et $L1 \geq 8m$ $L2 \geq 3/4 * H_f$ et $L2 \geq 6m$ ○ Façades sans baie : le <i>retrait</i> doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de façade, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieur à 3 mètres.  Façades sans baie : $L \geq H_f/2$ et $L \geq 3m$
Secteur U1-E	<u>Dans une bande de 25 mètres :</u> ▪ Les constructions peuvent être implantées sur les <i>limites séparatives</i> latérales ou en <i>retrait</i>. ▪ Lorsque l'implantation en <i>retrait</i> est imposée notamment par une servitude d'utilité publique, d'urbanisme ou de droit privé, la limite de ce <i>retrait</i> fait office de <i>limite séparative</i> latérale. <u>Au-delà d'une bande de 25 mètres :</u> ▪ Les constructions doivent être implantées en <i>retrait</i> des <i>limites séparatives</i>. ▪ Les constructions sont autorisées à s'implanter en <i>limite séparative</i> : ○ si elles s'adossent à une <i>construction existante</i> sur le terrain voisin, sans en dépasser les héberges ; ○ si leur <i>hauteur</i> maximum ne dépasse pas à l'égout 2,60 mètres. Dans ce cas, la pente de <i>toiture</i> doit être inférieure ou égale à un angle de 45°. <u>Règles de retrait</u> En cas de <i>retrait</i> : ▪ Façades avec baie : le <i>retrait</i> doit être supérieur ou égal à la hauteur de façade, soit $L \geq H_f$, sans être inférieur à 8 mètres. ▪ Façades sans baie : le <i>retrait</i> doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de façade, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieur à 3 mètres.  Façades avec baie : $L \geq H_f$ et $L \geq 8m$  Façades sans baie : $L \geq H_f/2$ et $L \geq 3m$

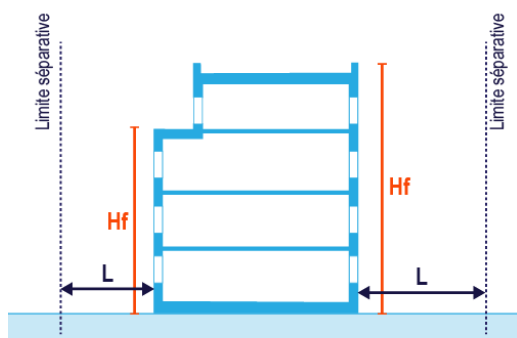
Secteur U1-F	<u>Dans une bande de 20 mètres :</u> - Les constructions peuvent être implantées sur les <i>limites séparatives</i> ou en <i>retrait</i>. - Pour les constructions implantées dans l'ensemble bâti à caractère patrimonial du centre-ville de Sèvres, les constructions implantées le long des linéaires de la Grande Rue, rue de Ville-d'Avray et de la rue des Caves du Roi doivent être implantées sur les <i>limites séparatives</i> latérales sur une profondeur minimale de 14 mètres à compter de l'<i>alignement</i>. <u>Au-delà de la bande :</u> - Les constructions doivent être implantées en <i>retrait</i> des <i>limites séparatives</i>. <u>Dans tous les cas :</u> - Si la <i>limite séparative</i> correspond à une limite avec la zone U3, les constructions doivent être implantées en <i>retrait</i>. <u>Règles de retrait :</u> Façades avec baie : le <i>retrait</i>, doit être supérieur ou égal à la moitié de la <i>hauteur</i> de <i>façade</i>, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieur à 6 mètres, Façades sans baie : le <i>retrait</i> doit être supérieur ou égal à la moitié de la <i>hauteur</i> de <i>façade</i>, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieur à 4 mètres. Façade avec baie : $L \geq H_f/2$ et $L \geq 6m$ Façade sans baie : $L \geq H_f/2$ et $L \geq 4m$ A Sèvres, en complément des dispositions précédentes : - Les piscines doivent respecter une <i>marge de retrait</i> telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 1,5 mètres de la <i>limite séparative</i>. Dans le sous-secteur U1-F-2, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.
Secteur U1-G	Sous-secteur U1-G-1 : <u>Dans une bande de 20 mètres :</u> - Les constructions doivent être implantées sur les <i>limites séparatives</i> latérales. - Les constructions peuvent s'implanter sur les <i>limites séparatives</i> de fond ou en <i>retrait</i> de ces dernières. <u>Au-delà d'une bande de 20 mètres :</u> - Les constructions peuvent s'implanter sur les <i>limites séparatives</i> latérales ou en <i>retrait</i> de ces dernières. - Les constructions doivent être implantées en <i>retrait</i> des <i>limites séparatives</i> de fond. - Toutefois, les constructions peuvent s'implanter en <i>limite séparative</i> de fond à condition de s'adosser à une construction voisine existante et pérenne implantée

en *limite séparative* de fond, et de dimensions égales ou supérieures sur le *terrain* voisin.

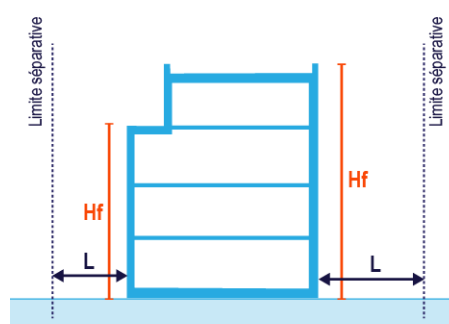
- L'implantation en *limite séparative* est autorisée pour les *constructions annexes*.

Règles de retrait :

- En cas de *retrait* :
 - **Façades avec baie** : le *retrait* doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur de façade*, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieur à 4 mètres,
 - **Façades sans baie** : le *retrait* doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur de façade*, moins 3 mètres soit $L \geq (H_f/2) - 3m$, sans être inférieur à 2 mètres.



Façades avec baies : $L \geq H_f/2$ et $L \geq 4m$



Façades sans baie : $L \geq (H_f/2) - 3m$ et $L \geq 2m$

Sous-secteur U1-G-2 :

Dans une bande de 30 mètres :

- Les *constructions* doivent être implantées sur les *limites séparatives* latérales.
- Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* de fond ou en *retrait*.

Au-delà d'une bande de 30 mètres :

- Les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des *limites séparatives*.

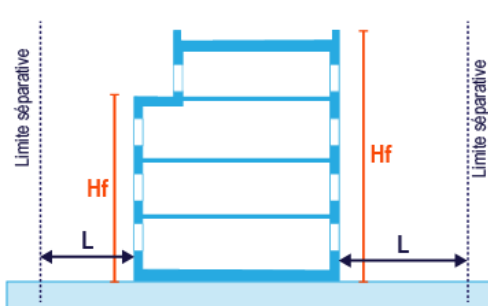
Règles de retrait :

- En cas de *retrait* :
 - **Façades avec baie** : le *retrait* doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur de façade*, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieur à 6 mètres,

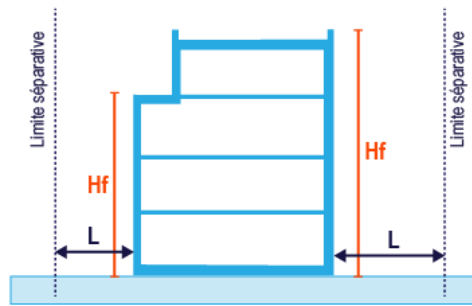
3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U1

Implantation par rapport aux limites séparatives

- **Façades sans baie** : le *retrait* doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur de façade*, moins 3 mètres, soit $L \geq (H_f/2) - 3m$, sans être inférieur à 4 mètres.



Façades avec baie : $L \geq H_f/2$ et $L \geq 6m$



Façades sans baie : $L \geq (H_f/2) - 3m$ et $L \geq 4m$

Au sein du périmètre de *hauteur* spécifique délimité sur le **document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers**, l'implantation n'est pas réglementée.

Dans une *bande* de 20 mètres :

- Les *constructions* doivent être implantées sur les deux *limites séparatives* latérales si la largeur de *terrain sur voie* ou *emprise publique* est inférieure à 12 mètres.
- Les *constructions* doivent être implantées au moins sur une des *limites séparatives* si la largeur de *terrain sur voie* ou *emprise publique* est supérieure ou égale à 12 mètres.

Au-delà d'une *bande* de 20 mètres

- Les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des *limites séparatives*.
- Toutefois, l'implantation en *limite séparative* est autorisée pour les *constructions annexes*.

Règles de *retrait*

- **Façades avec baie** : le *retrait* doit être supérieur ou égal à la *hauteur de façade*, soit $L \geq H_f$, sans être inférieur à 6 mètres,
- **Façades sans baie** : le *retrait* doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur de façade*, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieur à 3 mètres,
- Pour les *retraits* des *limites séparatives* de fond, les distances minimales de *retrait* sont majorées de 2 mètres.

Pour le site n°1 identifié par l'OAP centre-ville, les *constructions* peuvent s'implanter en *retrait* ou en *limite séparative*. Dans le cas de l'implantation en *limite séparative*, la *hauteur* des *façades* en mitoyenneté est limitée à 6 mètres maximum par rapport au *terrain* avant travaux, sans jamais excéder la cote 118 NGF.

Pour le site n°2 identifié par l'OAP centre-ville, en substitution des règles précédentes, il n'est pas appliqué de *bande*. Les *constructions* doivent être implantées en *retrait* de 3 mètres minimum des *limites séparatives*. Des percées visuelles vers le cœur d'ilot paysagé seront garanties.

Secteur
U1-H

69

Champ d'application :

- En dérogation à la définition lexicale, s'agissant des règles de prospect, la *hauteur de façade* à considérer est égale à la *hauteur totale*.
- Lorsqu'une *bande E* est mentionnée, sa profondeur est de 15 mètres.

Secteur
U1-A

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U1

Implantation par rapport aux limites séparatives

70

	○ Cette bande E est portée à 18 mètres uniquement pour les bureaux sur les axes suivants à Boulogne-Billancourt : Route de la Reine, avenue du Général Leclerc, avenue Édouard Vaillant, avenue André Morizet. ○ Cette bande E est portée à 16 mètres pour les <i>constructions</i> à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics, dans le sous-sous-secteur U1-A-1b ○ Cette bande E est portée à 18 mètres, pour les <i>constructions</i> à destination d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire en <u>secteur U1-A-2</u>
Sous-secteur U1-A-1	<u>Dans la bande E :</u> ▪ Les <i>constructions</i> doivent être implantées sur les <i>limites séparatives</i> latérales. ▪ Pour toute partie de <i>façade</i> située en <i>retrait</i> par rapport à une <i>limite séparative</i>, ce <i>retrait</i> doit être supérieur ou égal à la moitié de la <i>hauteur de façade</i>, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieur à 6 mètres pour les <i>façades</i> comportant des <i>baies</i> et de 3,5 mètres sinon. <i>L</i> étant la distance horizontale mesurée perpendiculairement de tout point de cette partie <i>façade</i> à une <i>limite séparative</i>. ▪ Nonobstant les <i>règles générales</i>, les <i>balcons</i> doivent être en <i>retrait</i> d'un minimum de 2 mètres des <i>limites séparatives</i> joignant l'<i>alignement</i>. ▪ Afin d'assurer le traitement architectural du <i>couronnement</i>, les volumes dépassant du <i>gabarit</i> enveloppe doivent observer un <i>retrait</i> des limites d'une longueur supérieure ou égale à 2 mètres, sauf en cas d'adossement à un <i>mur pignon</i> voisin plus élevé. ▪ Les règles générales de <i>retrait</i> ne s'appliquent pas pour les murs aveugles, et pour les <i>baies</i> situées à au moins 6 mètres de la <i>limite séparative</i>, dans le cas des règles particulières et dans les cas suivants : ○ Pour la mise en valeur d'un espace écologique et/ou un espace paysager protégé ; ○ Lorsque les étages situés au-dessus de la <i>hauteur</i> de façade doivent s'implanter en <i>retrait</i> des limites d'au moins 5 mètres afin de préserver l'unité du paysage urbain ; ○ Lorsque les <i>constructions</i> à édifier s'implantent en <i>recul</i> de l'<i>alignement</i> afin de préserver des plantations existantes sur le domaine public ou privé. <u>Au-delà la bande E :</u> ▪ Les <i>constructions</i> ou parties de <i>construction</i> sont autorisées à s'implanter sur les <i>limites séparatives</i> : ○ Sous réserve que leur implantation n'occupe pas une longueur supérieure ou égale à 40 % de chacune des <i>limites séparatives</i> latérales joignant l'<i>alignement</i>, la <i>bande E</i> étant décomptée. ○ Ce ratio de 40% peut être dépassé en cas d'adossement à des <i>constructions voisines implantées en limite séparative</i> existantes pérennes, occupant elles-mêmes un linéaire supérieur ou égal à 40% en <i>limite séparative</i> et ayant une <i>hauteur</i> minimale de 5 mètres. Ce dépassement est limité au linéaire des héberges existantes et dans la limite de la longueur de la <i>limite séparative</i>. <u>Règles de retrait :</u> ▪ Les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>retrait</i> des <i>limites séparatives</i> en fonction des cas de figure suivant :

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U1

Implantation par rapport aux limites séparatives

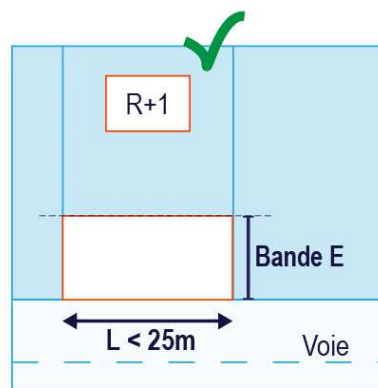
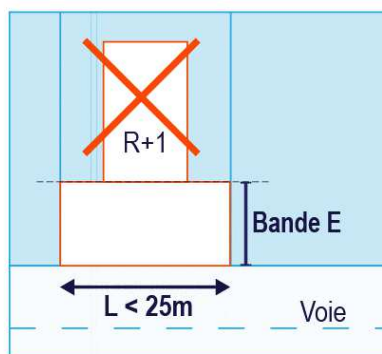
- Pour les parcelles d'une surface inférieure à 2 000 m² : le *retrait* des constructions doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur de façade*, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieur à 6 mètres pour les *façades* comportant des *baies* et de 3,50 mètres pour les *façades* sans *baie*,
- Pour les parcelles d'une surface supérieure à 2 000 m² : le *retrait* des constructions doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur de façade*, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieur à 8 mètres pour les *façades* comportant des *baies* et de 5 mètres pour les *façades* sans *baie*,

Règle particulière de retrait :

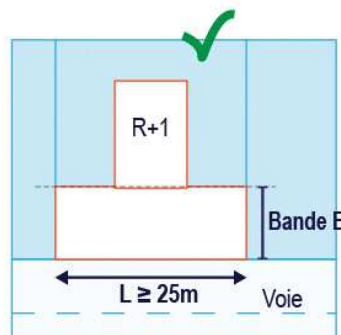
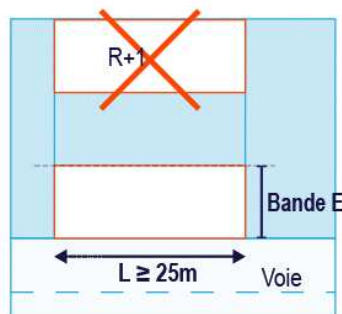
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces distances sont réduites à 6 mètres minimum pour les *façades* comportant des *baies*, et à 3,50 mètres pour les *façades* sans *baie*.

Règles complémentaires :

- Lorsque la longueur sur rue du *terrain*, mesurée parallèlement à l'*alignement*, est inférieure à 25 mètres, toute *construction* comprenant au moins un *niveau* sur rez-de-chaussée, doit être dissociée dans son implantation des constructions implantées à l'*alignement* de la *voie*, et doit respecter vis-à-vis de ces dernières, les règles définissant l'implantation des constructions sur un même *terrain*.



- Lorsque la longueur sur rue du *terrain*, mesurée parallèlement à l'*alignement*, est supérieure ou égale à 25 mètres, toute *construction* comprenant au moins un *niveau* sur rez-de-chaussée, doit être dissociée dans son implantation des constructions implantées en *limite séparative*, et doit respecter vis-à-vis de ces dernières, les règles définissant l'implantation des constructions sur un même *terrain*.



- Des liaisons en rez-de-chaussée sont autorisées entre des constructions dissociées.

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U1

Implantation par rapport aux limites séparatives

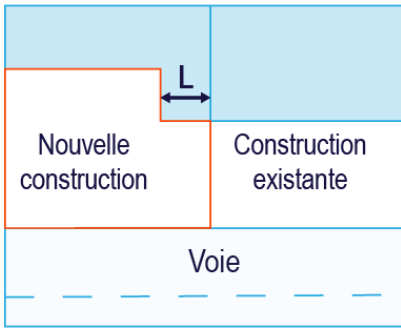
	Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas lorsque les nouvelles constructions sont autorisées à s'élever à la hauteur du mur pignon sur lequel elles s'adossent.
Sous-secteur U1-A-2	<u>Dans la Bande E</u> - Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. <u>Règle de retrait :</u> - En cas de retrait, la distance entre tout point de la façade et la limite séparative doit être supérieure ou égale la hauteur de façade diminuée de 5,20 mètres et divisée par deux, soit $L \geq (H_f - 5,20)/2$ sans être inférieure à 6 mètres pour les façades comportant des baies et de 3,5 mètres pour les façades sans baie. - Lorsque l'unité du paysage urbain l'exige, les nouvelles constructions doivent observer un retrait des étages situés au-dessus de la hauteur de façade, les étages devant se retirer d'un minimum de 5 mètres. - Ces règles de retrait ne s'appliquent pas pour les murs aveugles et pour les façades avec baies situées à au moins 6 mètres de la limite séparative, dans le cas des règles particulières et dans les cas particuliers suivants définis dans le chapitre implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies : - Pour les règles exigeant un recul, de toute ou partie de la façade, imposé pour préserver ou valoriser l'unité du paysage urbain, - Pour les règles alternatives en articulation avec l'existant. - Pour la règle exigeant des baies au rez-de-chaussée sur toute la profondeur de la construction lorsque le linéaire de façade est supérieur à 50 mètres. <u>Au-delà de la bande E :</u> - Les constructions sont autorisées à s'implanter sur les limites séparatives pour les terrains d'une surface inférieure à 2000 m² ou pour les terrains réservés pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : - L'implantation en limite séparative doit être limitée à 40 % de chacune des limites séparatives latérales, la bande E étant décomptée, avec un maximum de 15 mètres pour les constructions à destination d'habitation et 18 mètres pour les autres destinations, - Les étages situés au-dessus de la hauteur de façade H_f, doivent se retirer d'un minimum de 6 mètres si la partie de façade comporte des baies, de 3,5 mètres si la partie ne comporte pas de baie. - Dans les autres cas de figure, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance entre tout point de façade et la limite séparative doit être supérieure ou égale la hauteur de façade diminuée de 5,20 mètres et divisée par deux, soit $L \geq (H_f - 5,20)/2$ sans être inférieure à 6 mètres pour les façades comportant des baies et 3,5 mètres pour les façades sans baie.
Sous-secteur U1-A-3	<u>Champ d'application :</u> - Est regardée comme façade d'une construction, la ligne d'avancée des divers encorbellements (balcons, oriels, auvents...). - Sont considérées comme des limites séparatives : - Les limites du périmètre de Z.A.C. autres que les emprises publiques de voirie ouvertes à la circulation publique automobile ;

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U1

Implantation par rapport aux limites séparatives

	○ Toute limite de propriété autre que les <i>voies</i> et sise à l'intérieur du secteur avec des <i>terrains</i> ne constituant pas une <i>unité foncière</i> avec le <i>terrain</i> d'assiette du permis de construire. <u>Implantation par rapport aux <i>limites séparatives</i></u> ■ En cas de <i>retrait</i>, celui-ci doit être au moins égal à 3,50 mètres : ○ Toutefois cette distance peut être réduite jusqu'à permettre une implantation sur cette limite si les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une <i>servitude de cour commune</i>, propre à assurer le respect de la marge d'isolement entre <i>constructions</i>, prévue à l'article relatif aux implantations de <i>constructions</i> sur un même <i>terrain</i>, ○ Il n'est pas exigé de <i>retrait</i> minimal, dans le cas d'une nouvelle <i>construction</i> partiellement implantée en <i>limite séparative</i>, pour la réalisation de divers <i>retraits de façades</i> destinés notamment à créer une animation architecturale ou à assurer le respect des prescriptions du Code Civil en matière de distances de vues.
--	--

3.2.3. Règles particulières :

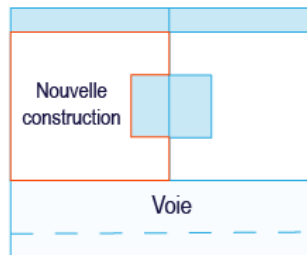
Secteur	Articulation avec l'environnement existant
Secteurs U1-A-1 U1-A-2	■ <u>Lorsqu'il s'agit de ne pas porter atteinte soit à la salubrité d'une <i>construction</i> voisine, soit à l'aspect du paysage urbain, et lorsque l'implantation d'une <i>construction</i> contiguë n'occupe pas la totalité de la <i>bande E</i> en <i>limite séparative</i>, il est exigé des nouvelles <i>constructions</i> un <i>retrait</i> par rapport aux <i>limites séparatives</i> :</u> ○ D'au moins 4 mètres en secteur U1-A-1 ○ Compris entre 3 mètres et 6 mètres en secteur U1-A-2 ■ <u>Lorsqu'il existe une <i>construction</i> voisine contiguë dont l'implantation de la <i>façade arrière</i> est en <i>retrait</i> par rapport à l'implantation de la <i>façade arrière</i> du projet, les <i>constructions</i> doivent se raccorder en s'implantant au nu de la <i>construction</i> voisine contiguë sur une largeur de <i>façade</i> comprise entre 3 mètres et 6 mètres.</u>  6m ≥ L ≥ 3m En sous-secteur U1-A-1, en complément des dispositions précédentes :

73

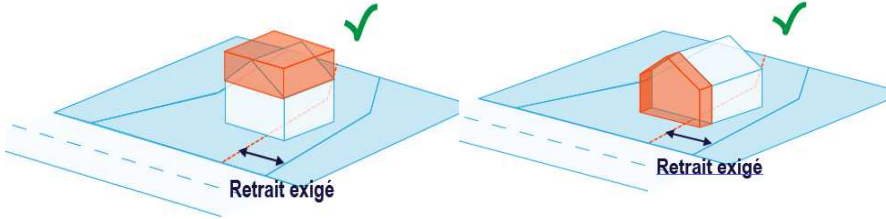
3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U1

Implantation par rapport aux limites séparatives

- Afin de ne pas porter atteinte à la salubrité d'une *construction* voisine, il est demandé la création de contre-courettes au moins égales à la courette existante sur le fond voisin nonobstant les règles d'implantation en *limite séparative* et les règles d'implantation sur un même *terrain*. Les *façades* constitutives de ces courettes ne peuvent comporter de *baies*.



3.2.4. Règles alternatives :

Secteur	Cas des travaux sur <i>constructions existantes</i> ne respectant pas les règles d'implantation
Zone U1	▪ Dans le cas de <i>constructions existantes</i>, ne respectant pas les <i>règles générales d'implantation par rapport aux limites séparatives</i>, sont autorisés pour les parties de <i>construction</i> ne respectant pas les règles d'implantation : ○ Les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis des <i>règles générales</i> et ceux sans effet sur le <i>gabarit</i> de la <i>construction</i>. ○ A l'exception du secteur U1-A, les <i>extensions</i> horizontales et verticales avec un <i>retrait</i> égal ou supérieur à celui des <i>constructions existantes</i>, à condition que la nouvelle <i>façade</i> ou partie de <i>façade</i> ne comporte pas de <i>baie</i>,  ○ Les <i>annexes</i> existantes ne sont pas concernées par les dispositions relatives aux possibilités d'<i>extension</i> verticale ou horizontale. ▪ En dehors des parties de <i>constructions</i> ne respectant pas les règles d'implantation, les <i>règles générales</i> s'appliquent.

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U1

Implantation par rapport aux limites séparatives

Secteur	Articulation avec l'environnement existant
Secteurs et sous-secteurs U1-C / U1-E / U1-G-2	Au-delà d'une <i>bande</i> de 20 mètres, 25 mètres ou 30 mètres (définie à l'article 2.2), les <i>constructions</i> peuvent s'implanter en <i>limite séparative</i> à condition de s'adosser à une <i>construction</i> voisine existante et pérenne implantée en <i>limite séparative</i>, et dans la limite de son <i>hébergement</i>.

Secteur	Cas des petites <i>extensions</i> sur les <i>constructions existantes</i>
Secteurs U1-A-1 U1-A-2	Nonobstant les <i>règles générales</i> d'implantation, sont autorisés les travaux d'<i>extension</i> sur les <i>constructions existantes</i> générant une <i>emprise au sol</i> inférieure à 20 m² ou les vérandas situées à l'arrière de la <i>construction</i>, dans la mesure où l'<i>extension</i> ne réduit pas de plus d'1/3 les <i>espaces libres</i> existants sur le <i>terrain</i> et si l'<i>extension</i> permet de rester conforme au coefficient de pleine terre exigé. Dans le cas où l'<i>extension</i> est une véranda, celle-ci devra se situer à l'arrière de la <i>construction existante</i>.

Secteur	
Zone U1	- Des implantations alternatives sont autorisées : - Dans le cadre de la mise en œuvre de l'OAP thématique continuités écologiques, particulièrement pour préserver des plantations existantes ou assurer les continuités écologiques avec les espaces voisins ; - Pour la réouverture de rus enterrés.

3.3. Implantation sur un même terrain

3.3.1. Champ d'application :

La distance minimale entre deux *constructions* non contiguës implantées sur un même *terrain* est mesurée perpendiculairement et horizontalement en tout point de chaque *façade*.

Ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation :

- o Les éléments de modénature et les motifs architectoniques dans la limite de 0,40 mètre de profondeur,
- o Les marquises et les auvents dans la limite de 0,80 mètre de profondeur,
- o Les *débords de toiture* dans la limite de 0,60 mètre de profondeur,
- o Les oriels dans la limite de 0,40 mètre de profondeur,
- o Les perrons et emmarchements,
- o Les terrasses de moins de 0,60 mètre de *hauteur* par rapport au *terrain* avant travaux,
- o Les éléments architecturaux d'*accès* ou de *liaison* tel que portiques, porches, passerelles, escaliers, liaisons couvertes et autres éléments de liaisons,
- o Les *balcons* dans la limite de 1,20 mètre de profondeur,
- o Les ouvrages d'amélioration ou de mise aux normes d'une *construction* pour la sécurité ou l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, en cas de travaux sur des *constructions existantes*,
- o Les dispositifs visant à améliorer ou optimiser la performance énergétique et/ou environnementale des *constructions*, notamment ceux nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur et les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, en cas de travaux sur des *constructions existantes*, dans la limite de 0,40 mètre d'épaisseur,
- o les pare-soleils extérieurs et les doubles parois vitrées de moins de 0,80 mètre de profondeur,
- o Les pare-vues et les garde-corps, sous réserve de ne pas dépasser 1,90 mètre de *hauteur*.

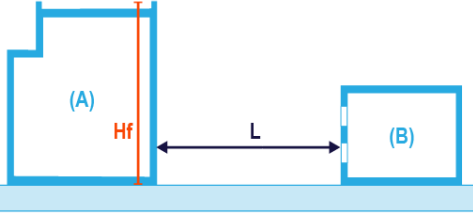
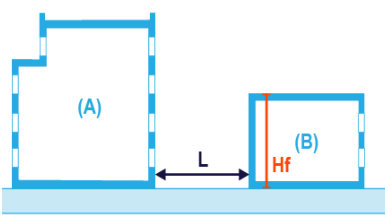
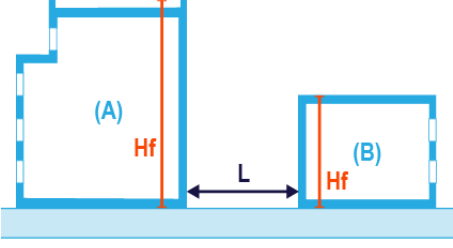
3.3.2. Règles générales :

Sauf disposition particulière dans la règle écrite ou graphique, les *constructions*, lorsqu'elles sont non contiguës et implantées sur un même *terrain*, doivent respecter entre elles les distances minimales suivantes :

Secteur	Règles applicables
Secteurs U1-B U1-C U1-D U1-E U1-F U1-G U1-H	▪ L'implantation des <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
Secteur U1-B	▪ La distance entre deux <i>façades</i> en vis-à-vis ne peut être inférieure à 6 mètres.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025



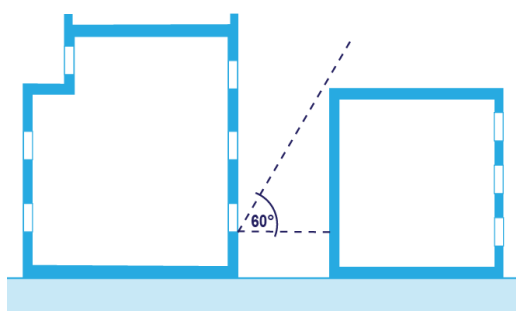
Secteur U1-C	▪ Dès lors qu'au moins une des parties de <i>façades</i> en vis-à-vis comporte des <i>baies</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la <i>hauteur de façade</i> la plus haute, soit $L \geq H_f$, sans être inférieure à 8 mètres. ▪ Si aucune des <i>façades</i> en vis-à-vis ne comporte de <i>baies</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la <i>hauteur de façade</i> la plus haute, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieure à 3 mètres. ▪ La distance entre une <i>annexe</i> et sa <i>construction</i> principale doit être supérieure ou égale à 3 mètres. ▪
Secteur U1-D	▪ Dès lors que la <i>façade</i> la plus basse comporte des <i>baies</i>, le <i>retrait</i> doit être supérieur ou égal à la <i>hauteur de la façade</i> en vis-à-vis la plus haute soit $L \geq H_f$, sans être inférieur à 8 mètres. ▪ Dès lors que la <i>façade</i> la plus haute comporte des <i>baies</i> et que la <i>façade</i> la plus basse ne comporte pas de <i>baie</i>, le <i>retrait</i> doit être supérieur ou égal à la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> en vis-à-vis la plus basse, soit $L \geq H_f$, sans être inférieur à 8 mètres. ▪ Si aucune des <i>façades</i> en vis-à-vis ne comporte de <i>baies</i>, le <i>retrait</i> doit être supérieur ou égal à la <i>hauteur de la façade</i> en vis-à-vis la moins haute ou à la moitié de la <i>hauteur de la façade</i> en vis-à-vis la plus haute, sans être inférieur à 4 mètres.  Façade la plus basse avec baie : $L \geq H_f(A)$ <u>et</u> $L \geq 8m$  Façade la plus haute avec baie et façade la plus basse sans baie : $L \geq H_f(B)$ <u>et</u> $L \geq 8m$  Façades sans baie : $L \geq H_f/2(A)$ <u>ou</u> $L \geq H_f(B)$, <u>et</u> $L \geq 4m$
Secteur U1-E	▪ Dès lors qu'une des <i>façades</i> en vis-à-vis comporte des <i>baies</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la <i>hauteur de la façade</i> la plus haute soit $L \geq H_f$, sans être inférieure à 8 mètres.

	Si aucune des <i>façades</i> en vis-à-vis ne comporte de <i>baies</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> la plus basse ou à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> la plus haute, sans être inférieure à 4 mètres. Façade la plus basse avec baie : $L \geq Hf(A)$ et $L \geq 8m$ Façades sans baie : $L \geq Hf/2(A)$ ou $L \geq Hf(B)$, et $L \geq 4m$
Secteur U1-F	- Dès lors qu'au moins une des parties de <i>façades</i> en vis-à-vis comporte des <i>baies</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de <i>façade</i> la plus haute, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 8 mètres. - Si aucune des <i>façades</i> en vis-à-vis ne comporte de <i>baies</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de <i>façade</i> la plus haute, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieur à 5 mètres. - Dans le sous-secteur U1-F-2, l'implantation des constructions sur un même terrain n'est pas réglementée.
Secteur U1-G	Sous-Secteur U1-G-1 : L'implantation des constructions sur un même terrain n'est pas réglementée. Sous-Secteur U1-G-2 : - Dès lors qu'au moins une des parties de <i>façades</i> en vis-à-vis comporte des <i>baies</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de <i>façade</i> la plus haute, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 6 mètres. - Si aucune des <i>façades</i> en vis-à-vis ne comporte de <i>baies</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de <i>façade</i> la plus haute, moins 3 mètres soit $L \geq Hf/2 - 3m$, sans être inférieure à 4 mètres. - L'implantation d'une <i>annexe</i> par rapport aux autres constructions sur un même terrain n'est pas réglementée.
Secteur U1-H	- Dès lors qu'au moins une des parties de <i>façades</i> en vis-à-vis comporte des <i>baies</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la <i>hauteur</i> de <i>façade</i> la plus haute, moins 3 mètres soit $L \geq Hf - 3m$, sans être inférieure à 8 mètres. - Si aucune des <i>façades</i> en vis-à-vis ne comporte de <i>baies</i>, ou si au moins une des constructions est une <i>annexe</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de <i>façade</i> la plus haute, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 4 mètres. - Pour le site n°1 identifié par l'OAP centre-ville, il n'est pas fixé de règle pour le rez-de-chaussée des constructions, lorsque ce rez-de-chaussée n'est pas à destination principale d'habitation.
Sous-Secteur U1-A-1	- Pour les constructions à destination d'habitation : - Dès lors qu'au moins une des parties de <i>façades</i> en vis-à-vis comporte des <i>baies</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i>

	située en vis-à-vis moins 3 mètres, soit $L \geq Hf-3$ m, sans être inférieure à 5 mètres. - Si l'une des parties de <i>façades</i> en vis-à-vis ne comporte pas de <i>baie</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> située en vis-à-vis, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 3,50 mètres. - Pour les <i>constructions</i> à toute autre destination : - La distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> située en vis-à-vis soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 5 mètres ou 3,50 mètres si aucune des <i>façades</i> en vis-à-vis ne comporte de <i>baie</i>. - Ces règles de distance ne s'appliquent pas aux <i>constructions</i> concernées par la <i>règle particulière de césure</i> toute <i>hauteur</i> en cas de <i>façade</i> de longueur supérieure à 30 mètres ou d'espace écologique et/ou paysager protégé. <u>Règle complémentaire</u> - Afin de valoriser la qualité du paysage urbain environnant en cœur d'îlot et lorsque les nouvelles <i>constructions</i> présentent un linéaire supérieur à 20 mètres au-delà de la <i>bande E</i>, il est exigé au moins une <i>césure</i> d'au moins 5 mètres de large sur toute leur profondeur. Ces <i>césures</i> sont soit sur toute leur <i>hauteur</i>, soit à partir de R+1 et peuvent recevoir des <i>balcons</i> et passerelles. Cette disposition ne s'applique pas aux <i>constructions</i> et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. - Cette disposition ne s'applique pas aux <i>constructions</i> concernées par la <i>règle particulière de césure</i> toute <i>hauteur</i> en cas de <i>façade</i> de longueur supérieure à 30 mètres ou d'espace écologique et/ou paysager protégé.
Sous-secteur U1-A-2	<u>Implantation sur un même terrain</u> - Dès lors qu'au moins une des parties de <i>façades</i> en vis-à-vis comporte des <i>baies</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> située en vis-à-vis moins 5,20 mètres, soit $L \geq Hf-5,20$ m, sans être inférieure à 5 mètres. - Si l'une des parties de <i>façades</i> en vis-à-vis ne comporte pas de <i>baie</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> située en vis-à-vis, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 3,50 mètres. - Ces règles de distance ne s'appliquent pas aux <i>constructions</i> concernées par la <i>règle particulière de césure</i> toute <i>hauteur</i> en cas de <i>façade</i> de longueur supérieure à 50 mètres ou d'espace écologique et/ou paysager protégé. <u>Règle complémentaire</u> - Afin de valoriser la qualité du paysage urbain environnant en cœur d'îlot et lorsque les nouvelles <i>constructions</i> présentent un linéaire supérieur à 30 mètres au-delà de la <i>bande E</i>, il est exigé au moins une <i>césure</i> d'au moins 3,5 mètres de large sur toute leur profondeur, soit sur toute leur <i>hauteur</i>, soit à partir de R+2. - Cette disposition ne s'applique pas aux <i>constructions</i> par la <i>règle particulière de césure</i> toute <i>hauteur</i> en cas de <i>façade</i> de longueur supérieure à 50 mètres ou d'espace écologique et/ou paysager protégé.
Sous-secteur U1-A-3	<u>Champ d'application</u> - L'implantation des <i>constructions</i> est calculée au nu de la <i>façade</i>, abstraction faite des différentes <i>saillies</i> et <i>encorbellements</i> (<i>balcons</i>, <i>oriels</i>, <i>auvents</i>...). - La profondeur de ces différents <i>encorbellements</i> ne doit excéder 1,20 mètres à compter du front bâti imposé ou de la limite d'implantation.

Implantation sur un même terrain

- Outre les *constructions* édifiées sur des *terrains* formant un îlot de propriété appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, sont regardés comme ne constituant qu'un seul et même îlot de propriété l'ensemble des *terrains* contigus :
 - Dont l'aménageur est propriétaire ou sur lesquels il dispose d'un titre l'habitant à construire,
 - Ou même déjà cédés, loués ou concédés à un tiers par l'aménageur à la date de délivrance du permis de construire si ces cessions, locations ou concessions ont fait l'objet d'un cahier des charges approuvé.
- Aucune *baie de construction* ne doit être masquée par une partie d'une autre *construction*, qui serait vue sous un angle de plus de 60° pris à la perpendiculaire de cette *baie* au-dessus du plan horizontal à l'appui de cette même *baie*.



- Toutefois, une *baie* peut être masquée par une partie de *construction* qui serait vue sous un angle supérieur à 60° lorsque les propriétaires des *constructions* concernées ont conclu un accord en ce sens, ou, lorsqu'il s'agit d'un même propriétaire, en cas de demande expresse de sa part. La distance séparant alors la *baie* de la partie de *construction* la masquant sous un angle supérieur à 60° ne peut être inférieure à 1,90 mètres.
- Une distance minimale de 8 mètres est imposée face à une *baie* de logement, si l'autre *façade* ne comporte pas de *baie*.
- Une distance minimale de 10 mètres est imposée entre deux *façades* en vis-à-vis comportant toutes les deux une ou plusieurs *baies* de logement.

Règles particulières relatives aux nouvelles constructions de part et d'autre des espaces piétonniers structurants dénommés « rue Tony Garnier et Grand Place »

- Pour les espaces piétonniers structurants dénommés "rue Tony Garnier et Grand Place" ayant fait l'objet d'un traitement architectural spécifique, les règles d'implantation communes ne sont pas applicables aux *façades* situées de part et d'autre de ces espaces piétonniers.
- Les limites d'implantation des *constructions* en superstructure sont indiquées **au cahier des plans de masse**. Cette limite est calculée au nu des *façades*, à l'exclusion des divers *encorbellements*. La profondeur de ces *encorbellements* ne doit pas excéder 0,80 mètre à compter de la limite d'implantation.
- Les *constructions* en sous-sol sont autorisées sans condition particulière sous les *voies* et places à usage piétonnier.

3. Morphologie et implantation des constructions – Zone U1

Implantation sur un même terrain

	▪ Les édifices liés à l'exploitation et au fonctionnement des <i>constructions</i> en infrastructure et ceux destinés à l'animation des espaces piétonniers ne sont pas soumis aux dispositions du premier alinéa à condition : ○ qu'ils n'excèdent pas une <i>hauteur</i> de 3,50 mètres hors tout, ○ que, s'ils ne jouxtent pas une <i>construction</i> située de part et d'autre des espaces piétonniers structurants dénommés « rue Tony Garnier et Grand Place, la distance en tous points avec la <i>construction</i> la plus proche soit au moins égale à leur <i>hauteur</i>. ▪ Des poteaux ou colonnes destinés notamment à l'animation architecturale des <i>façades</i> peuvent être implantés en avancée du nu de la <i>façade</i> sur l'emprise de l'espace piétonnier à condition qu'ils s'inscrivent dans la profondeur d'<i>encorbellement</i> de 0,80 mètres
--	--

3.3.3. Règles alternatives :

Secteur	Cas des travaux sur <i>constructions existantes</i> ne respectant pas les règles d'implantation
Zone U1	▪ <u>Dans le cas de <i>constructions existantes</i>, ne respectant pas les règles générales d'implantation sur un même terrain</u>, sont autorisés pour les parties de <i>construction</i> ne respectant pas les règles d'implantation : ○ Les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis des <i>règles générales</i> et ceux sans effet sur le <i>gabarit</i> de la <i>construction</i>. ○ A l'exception du secteur U1-A, les <i>extensions</i> horizontales et verticales respectant une distance égale ou supérieure à la distance entre <i>constructions existantes</i>, à condition que la nouvelle <i>façade</i> ou partie de <i>façade</i> ne comporte pas de <i>baie</i>. ▪ En dehors des parties de <i>constructions</i> ne respectant pas les règles d'implantation, les <i>règles générales</i> s'appliquent.

81

Secteur	Cas des petites <i>extensions</i> sur les <i>constructions existantes</i>
Sous-secteurs U1-A-1 U1-A-2	▪ Nonobstant les <i>règles générales</i>, sont autorisés les travaux d'<i>extension</i> sur les <i>constructions existantes</i> générant une <i>emprise au sol</i> inférieure à 20 m², dans la mesure où l'<i>extension</i> ne réduit pas de plus d'1/3 les <i>espaces libres</i> existants sur le terrain. Si l'<i>extension</i> est une véranda, celle-ci devra se situer à l'arrière de la <i>construction existante</i>.

3.4. Emprise au sol

3.4.1. Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'emprise au sol :

- Les dispositifs visant à améliorer ou optimiser la performance énergétique et/ou environnementale des constructions, notamment ceux nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur et les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, en cas de travaux sur des constructions existantes, dans la limite de 0,40 mètre d'épaisseur,
- Les ouvrages d'amélioration ou de mise aux normes d'une construction pour la sécurité ou l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, en cas de travaux sur des constructions existantes.

Sauf mention contraire au sein du présent règlement, les projets de construction intégrant un programme à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics au sein d'une même construction peuvent bénéficier des règles spécifiques définies pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics, dès lors que :

- o La destination équipement d'intérêt collectif et services publics concerne 100% de la surface de plancher du rez-de-chaussée, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction,
- o Ou que la destination équipement d'intérêt collectif et services publics concerne au moins 50% de la surface de plancher de la construction.

3.4.2. Règles générales :

Les projets doivent être conformes au taux de pleine-terre exigé, nonobstant toute règle d'emprise au sol énoncée ci-après.

Sauf disposition particulière dans la règle écrite ou graphique l'emprise au sol maximale des constructions est fixée selon les modalités suivantes :

Secteur	Règles applicables
Zone U1	▪ L'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, n'est pas réglementée, à l'exception de Boulogne-Billancourt.
Secteur U1-B	▪ Pour les terrains de moins de 25 mètres de profondeur : non réglementée. ▪ Pour les autres terrains : L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 70 % de la surface de la surface totale du terrain.
Secteur U1-C	▪ 50% de la surface du terrain. ▪ Non réglementée dans les périmètres de hauteurs spécifiques, excepté pour celui situé autour de l'église Saint-Etienne.
Secteur U1-D	▪ 40% de la surface du terrain. ▪ Pour les terrains existants dont la surface est inférieure à 250 m², l'emprise au sol des constructions est limitée à 100 m². ▪ L'emprise au sol des annexes ne peut excéder 20 m².
Secteur U1-E	▪ 60% de la surface du terrain.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

Secteur U1-F	75% de la surface du <i>terrain</i>. - Non réglementée en sous-secteur U1-F-2
Secteur U1-G	Sous-secteur U1-G-1 : - Non règlementée. Sous-secteur U1-G-2 : 70% de la surface du <i>terrain</i>. - Pour les <i>terrains existants</i> dont la surface est inférieure à 150m², l'<i>emprise au sol</i> n'est pas réglementée. - Au sein du périmètre de <i>hauteur</i> spécifique délimité sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers, l'<i>emprise au sol</i> autorisée est portée à 75% de la surface du <i>terrain</i>.
Secteur U1-H	- Dans une <i>bande</i> de 20 mètres : non réglementée, <u>Au-delà d'une bande de 20 mètres</u> : 50% la partie du <i>terrain</i> située en dehors de la <i>bande</i>. - Pour le site n°1 identifié par l'OAP centre-ville, l'<i>emprise au sol</i> n'est pas réglementée. - Pour le site n°2 identifié par l'OAP centre-ville, en substitution des règles précédentes, il n'est pas appliqué de <i>bande</i>. L'<i>emprise au sol</i> maximale est fixée à 55% de la surface du <i>terrain</i>.
Sous-secteurs U1-A-1 U1-A-2	- Lorsqu'une <i>bande E</i> est mentionnée, sa profondeur est de 15 mètres. Cette <i>bande E</i> est portée à 18 mètres uniquement pour les bureaux sur les axes suivants à Boulogne-Billancourt : route de la Reine, avenue du Général Leclerc, avenue Édouard Vaillant, avenue André Morizet, et les <i>voies publiques</i> du secteur U1-A-2. <u>L'emprise au sol est limitée à la somme de la surface du terrain couverte par la bande E, plus 40 % de la surface du terrain non couverte par la bande E.</u> Sous-secteur U1-A-1 : - Pour les <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'<i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> est limitée à la somme de la surface du <i>terrain</i> couverte par la <i>bande E</i>, plus 50% de la surface du <i>terrain</i> située non couverte par la <i>bande E</i>. Sous-sous-secteur U1-A-1a : l'<i>emprise au sol</i> n'est pas réglementée. Sous-secteur U1-A-2 : - Pour les <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'<i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> est limitée à la somme de la surface du <i>terrain</i> couverte par la <i>bande E</i>, plus 60% de la surface du <i>terrain</i> non couverte par la <i>bande E</i>.
Sous-secteur U1-A-3	L'<i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> résulte de l'application du plan du secteur Centre-ville de Boulogne-Billancourt inscrit cahier des plans de masse et des autres règles du règlement écrit.

3.4.3. Règles alternatives :

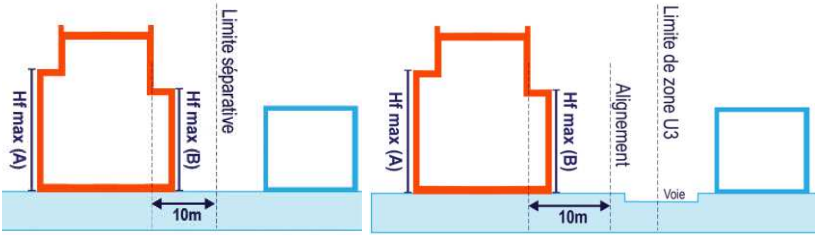
Secteur	Autres cas de figure
Zone U1	Afin de permettre la mise en œuvre de l'OAP Continuités écologiques, l'<i>emprise au sol</i> des nouvelles constructions pourra s'affranchir de la <i>bande</i> si elle existe, dans la limite de l'<i>emprise au sol</i> autorisée, calculée vis-à-vis de la <i>bande</i>.

Secteur	Cas des petites extensions sur les constructions existantes
Sous-secteurs U1-A-1 U1-A-2	Nonobstant les règles générales, sont autorisés les travaux d'extension sur les constructions existantes générant une <i>emprise au sol</i> inférieure à 20 m², dans la mesure où l'extension ne réduit pas de plus d'1/3 les espaces libres existants sur le terrain. Si l'extension est une véranda, celle-ci devra se situer à l'arrière de la construction existante.

3.5. Hauteur

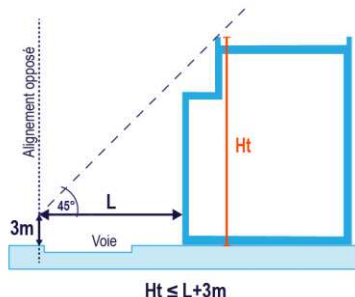
3.5.1. Règles générales :

Sauf disposition particulière dans la règle écrite ou graphique, les *constructions* doivent s'inscrire, le cas échéant dans le *gabarit-enveloppe* défini par les règles cumulatives énoncées, et a minima respecter les règles de *hauteur* maximales énoncées.

Secteur	Règles applicables
Zone U1	■ Pour les <i>constructions</i> dont le rez-de-chaussée est à destination de commerces et activités de service, la <i>hauteur</i> de rez-de-chaussée de plancher à plancher doit au minimum atteindre 3,50 mètres sauf pour les locaux communs, techniques, espaces de stockage et de stationnement vélo. ■ A l'exception du secteur U1-A, pour les <i>terrains</i> et parties de <i>terrain</i> limitrophes d'une zone U3, dans une <i>bande</i> de 10 mètres comptée à partir de l'<i>alignement</i> ou de la <i>limite séparative</i> : ○ La <i>hauteur</i> de <i>façade</i> est diminuée de 3 mètres et 1 <i>niveau</i>, ○ La <i>hauteur</i> totale est diminuée de 3 mètres  Hf max (B) : Hf max(A)-3m Hf max (B) : Hf max(A)-3m
Secteur U1-B	<u>Dans une <i>bande</i> de 25 mètres :</u> ■ Une <i>hauteur</i> totale égale à R+5 soit 19 mètres. <u>Dans une <i>bande</i> comprise entre 25 mètres et 35 mètres :</u> ■ Une <i>hauteur</i> totale égale à R+4 soit 16 mètres. <u>Dans une <i>bande</i> comprise entre 35 mètres et 50 mètres :</u> ■ Une <i>hauteur</i> totale égale à R+3 soit 13 mètres. <u>Au-delà d'une <i>bande</i> de 50 mètres :</u> ■ Une <i>hauteur</i> totale égale à R+1 soit 8 mètres.
Secteur U1-C	Périmètres de hauteur spécifique ■ La <i>hauteur</i> totale des <i>constructions</i> est définie sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers. ■ La règle de <i>gabarit</i> par rapport à la <i>voie</i> ne s'applique pas. ■ Dans le <i>périmètre de hauteur spécifique</i> « RP », la <i>hauteur</i> maximum du dernier plancher accessible ne pourra pas excéder 50 mètres.

- Dans le périmètre de *hauteur* spécifique de 28 m, un dépassement ponctuel de la *hauteur* totale des constructions est autorisé :
 - Jusqu'à 33 mètres de *hauteur* totale sous réserve que l'emprise totale de ces constructions ne dépasse pas 15 % de la surface de ce périmètre de *hauteur* ;
 - Jusqu'à 37 mètres de *hauteur* totale sous réserve que l'emprise totale de ces constructions ne dépasse pas 3 % de la surface de ce même périmètre.

Sous-secteur U1-C-1 (hors secteur de filets de hauteur) :



- Une *hauteur* de façade égale à R+6 soit 21 mètres,
- Un *couronnement* en retrait minimum de 1,90 mètre,
- Une *hauteur* totale de 24 mètres ;
- À l'exception des constructions situées le long de la RD 989 (axe historique Paris-Meudon), la *hauteur* totale des constructions implantées à l'*alignement* ne peut être supérieure à la distance mesurée perpendiculairement de la façade implantée à l'*alignement* au point le plus proche de l'*alignement* opposé, augmentée de 3 mètres : soit $Ht \leq L + 3 m$.
- À l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la *hauteur* totale des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large dans une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'*alignement* actuel ou projeté de la voie la plus large ; une tolérance de 2 mètres supplémentaires au maximum est acceptée pour rejoindre une limite parcellaire voisine.
- Les *édicules* et les installations techniques ne peuvent pas dépasser le *gabarit-enveloppe* défini ci-dessus.

Sous-secteur U1-C-2 :

- Une *hauteur* de façade égale à R+6 soit 21 mètres,
- Un *couronnement* composé de deux niveaux en retrait minimum de 1,90 mètre,
- Une *hauteur* totale de 27 mètres,
- Compte tenu des voies adjacentes publiques ou privées lorsque le bâtiment est construit en bordure d'une voie publique ou privée, la *hauteur* relative de chaque point des constructions est limitée à la plus courte distance augmentée de 3 m (comptée horizontalement) qui sépare ce point de l'*alignement* opposé (la *hauteur* sera prise par rapport au niveau de trottoir du côté opposé), existant ou projeté (si une réserve figure au plan ou s'il existe un plan d'*alignement* approuvé), soit $Ht \leq L + 3 m$.

**Secteur
U1-D**

- Une *hauteur* totale de 10 mètres.

Secteur U1-E	▪ Une <i>hauteur</i> de <i>façade</i> de 20 mètres, ▪ Un <i>couronnement</i> présentant une pente de 1 pour 2 ▪ Une <i>hauteur</i> totale de 23 mètres. ▪ Dans la zone de <i>hauteur</i> contrainte délimitée sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers, la <i>hauteur</i> totale des <i>constructions</i> ne doit pas dépasser 15 mètres, y compris les <i>édicules</i> et installations techniques en <i>toiture</i> et hormis les <i>acrotères</i>. ▪ Dans la zone de <i>hauteur</i> spécifique délimitée sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers, la <i>hauteur</i> totale est limitée à 26 mètres.
Secteur U1-F	▪ Une <i>hauteur</i> de <i>façade</i> de 15 mètres, soit R+4, ▪ Un <i>couronnement</i> présentant une pente de 1 pour 2, ▪ Une <i>hauteur</i> totale de 18 mètres, soit R+4+A ou R+4+C. ▪ Dans la zone de <i>hauteur</i> spécifique délimitée sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers, la <i>hauteur</i> totale est limitée à 24 mètres. ▪ Pour les <i>constructions</i> implantées dans l'ensemble bâti à caractère patrimonial du centre-ville de Sèvres, la <i>hauteur</i> au point le plus haut des <i>constructions existantes</i> situées à l'<i>alignement</i> des linéaires de la Grande Rue, Rue de Ville d'Avray et de la rue des Caves du Roi, inclus dans le périmètre de l'ensemble bâti de caractère patrimonial doit être conservée. En l'absence de <i>construction existante</i> implantée à l'<i>alignement</i>, toute nouvelle <i>construction</i> implantée à l'<i>alignement</i> pourra s'insérer dans la limite de l'héberge existante la plus haute des <i>constructions</i> implantées à l'<i>alignement</i> sur les <i>terrains</i> voisins. Sous-secteur U1-F-1 à Sèvres : ▪ La <i>hauteur</i> totale des <i>constructions</i> est limitée à 15 mètres, soit R+4. Sous-secteur U1-F-1 à Chaville : ▪ Une <i>hauteur</i> de <i>façade</i> de 12 mètres, soit R+3, ▪ Un <i>couronnement</i> présentant une pente de 1 pour 2, ▪ Une <i>hauteur</i> totale de 15 mètres, soit R+3+A ou R+3+C. ▪ La <i>hauteur</i> de <i>façade</i> est portée à 13 mètres et la <i>hauteur</i> totale est portée à 16 mètres en cas de linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale.
Secteur U1-G	Sous-secteur U1-G-1 : ▪ Une <i>hauteur</i> totale de 15 mètres. ▪ Dans le périmètre de <i>hauteur</i> spécifique délimité sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers, la <i>hauteur</i> totale des <i>constructions</i> ne doit pas dépasser 19,50 mètres. Sous-secteur U1-G-2 : ▪ Dans une <i>bande</i> de 30 mètres : ○ Une <i>hauteur</i> de <i>façade</i> égale à R+5 soit 18 mètres, ○ Un <i>couronnement</i> présentant une pente à 45° ○ Une <i>hauteur</i> totale égale à 21 mètres ▪ Au-delà d'une <i>bande</i> de 30 mètres :

- Une *hauteur* totale de 15 mètres.

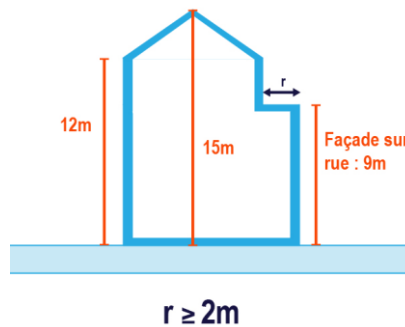
Dans le périmètre de *hauteur* spécifique :

- Une *hauteur* totale de 30 mètres.

Sous-secteur U1-H-1 :

- Dans le cas d'une *toiture* à pente :
 - Une *hauteur* de *façade* égale à 12 mètres,
 - Un *couronnement* présentant une pente de 45°,
 - Une *hauteur* totale de 15 mètres.

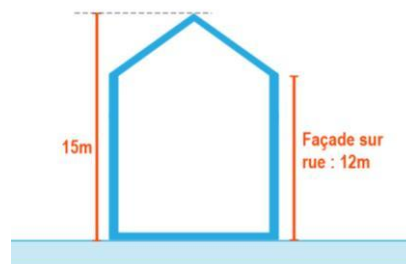
Les parties de *construction* situées au-dessus d'une *hauteur* de 9 m comptés à partir du *niveau* du trottoir doivent être implantées en *recul* minimum de 2 m de la *façade* sur rue, à l'exception du site n°1 identifié par l'OAP centre-ville.



- Pour les autres *toitures* :
 - Une *hauteur* de *façade* égale à 9 mètres,
 - Un *niveau* de *couronnement* présentant un *retrait* de 2 mètres minimum,
 - Une *hauteur* totale de 12 mètres.

Pour le site n°1 identifié par l'OAP centre-ville :

- Une *hauteur* de *façade* de 12 mètres,
- Une *hauteur* totale de 15 mètres au *faîtage*.



- Dans le cas de *constructions* s'implantant en *limite séparative*, la *hauteur* des *façades* en mitoyenneté est limitée à 6 mètres maximum par rapport au *terrain* naturel, sans jamais excéder la cote 118 NGF.

Sous-secteur U1-H-2 :

- Une *hauteur* de *façade* égale à 9 mètres,
- Un *couronnement* présentant une pente de 45°,
- Une *hauteur* totale de 12 mètres.

3.5.2. Règles avec filets de hauteur

Sous-secteurs U1-A-1 et U1-C-1 :

- La couleur du filet inscrit sur le **document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers**, définit le *gabarit-enveloppe* en limite d'implantation telle que définie au chapitre relatif aux implantations par rapport aux *emprises publiques* et aux *voies* comme suit :

Règles générales - Constructions implantées dans une bande E			
Couleur du filet	Nombre de niveaux hauteur façade	Hauteur du couronnement	Hauteur totale
ROSE	R+1 soit 6 m	Un niveau présentant une pente de 4 pour 1 et une hauteur de 3,5 m	9,5 m
JAUNE	R+2 soit 9 m	Un niveau présentant une pente de 4 pour 1 et une hauteur de 4,5 m	13,5 m
ORANGE	R+3 soit 12 m	Un niveau présentant une pente de 4 pour 1 et une hauteur de 4,5 m	16,5 m
BLEU	R+4 soit 15 m	Un niveau présentant une pente de 4 pour 1 et une hauteur de 4,5 m	19,5 m
VIOLET	R+5 soit 18 m	Un niveau présentant un retrait par rapport à la façade de 1,5 m et une hauteur de 4,5 m	22,5 m
ROUGE	R+5 soit 18 m	Deux niveaux présentant un retrait par rapport à la façade de 1,5 m et une hauteur de 7,5 m	25,5m
NOIR	R+6 soit 21 m	Deux niveaux présentant un retrait par rapport à la façade de 1,5m et une hauteur de 7,5 m	28,5 m

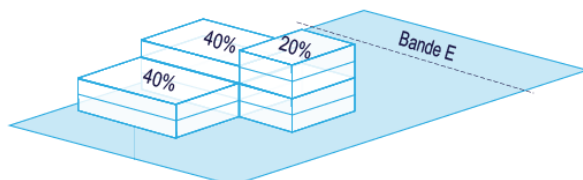
89

Règles particulières - Constructions implantées dans une bande E, dont au moins un tiers de la surface de plancher (SDP) est à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que des autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.			
Couleur du filet	Nombre de niveaux hauteur façade	Hauteur du couronnement	Hauteur totale
ROSE	R+1 soit 6 m	Un niveau présentant une pente de 4 pour 1 et une hauteur de 3,5 m	9,5 m
JAUNE	R+2 soit 9 m	Un niveau présentant une pente de 4 pour 1 et une hauteur de 4,5 m	13,5 m
ORANGE	R+3 soit 12 m	Un niveau présentant une pente de 4 pour 1 et une hauteur de 4,5 m	16,5 m
BLEU	R+4 soit 17 m	Un niveau présentant une pente de 4 pour 1 et une hauteur de 4,5 m	21,5 m
VIOLET	R+5 soit 20,5 m	Un niveau présentant un retrait par rapport à la façade de 1,5 m et une hauteur de 4,5 m	25 m
ROUGE	R+5 soit 20,5 m	Deux niveaux présentant un retrait par rapport à la façade de 1,5 m et une hauteur de 7,5 m	28 m
NOIR	R+6 soit 23,5 m	Deux niveaux présentant un retrait par rapport à la façade de 1,5m et une hauteur de 7,5 m	31 m

Dans la *bande E* :

- En cas de chevauchement de *bandes*, est appliquée la plus haute des *hauteurs* permises dans la zone de chevauchement.
- Pour les *terrains d'angle*, le *gabarit-enveloppe* le plus important peut être appliqué en retournement sur l'autre *façade*, sur une longueur :
 - de 20 mètres maximum si le *gabarit-enveloppe* le moins important est indiqué par un filet violet ou rouge,
 - de 15 mètres maximum si le *gabarit-enveloppe* le moins important est indiqué par un filet rose, jaune, orange ou bleu,
- En cas de *pan coupé*, le calcul de la longueur de retournement s'effectue à partir de l'extrémité du pan coupé.

Au-delà de la *bande E* :

Règles générales et particulières - Constructions implantées au-delà de la bande E		
Couleur du filet	Nombre de niveaux et hauteur totale	Répartition imposée des hauteurs
ROSE	R+2 soit 9 mètres	Non concerné
JAUNE		
ORANGE	Unités foncières d'une surface supérieure à 2000 m² :	Unités foncières d'une surface inférieure ou égale à 2000 m² : ▪ 20% à R+3 ▪ 40% à R+2 ▪ 40% à R+1. Une variation de + ou – 5% est tolérée pour chacune de ces hauteurs pour améliorer la cohérence du plan masse.
BLEU	Cas général : R+3 soit 12 mètres	
VIOLET	Cas particulier : la hauteur de façade indiquée pour la bande E, pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics	
ROUGE		
NOIR		
		 Surface terrain < 2 000m²
▪ Pour les terrains comportant plusieurs filets de hauteur, la règle du filet le plus bas est appliquée.		

Sous-secteur U1-A-2 :

- La couleur du filet inscrit sur le **document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers**, définit le *gabarit-enveloppe* comme suit :

Constructions implantées dans une <i>bande E</i>			
Couleur du filet	Nombre de <i>niveaux</i> <i>Hauteur de façade</i>	<i>Hauteur du couronnement</i>	<i>Hauteur totale</i>
JAUNE	R+2 soit 10,50 m	Un <i>niveau</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5 m et une <i>hauteur</i> de 4,5 m	15 m

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

Hauteur

ORANGE	R+3 soit 13,50 m	Un <i>niveau</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5 m et une <i>hauteur</i> de 4,5 m	18 m
BLEU	R+4 soit 16,50 m	Un <i>niveau</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5 m et une <i>hauteur</i> de 4,5 m	21 m
VIOLET	R+5 soit 19,50 m	Un <i>niveau</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5 m et une <i>hauteur</i> de 4,5 m	24 m
ROUGE	R+5 soit 19,50 m	Deux <i>niveaux</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5 m et une <i>hauteur</i> de 7,5 m	27 m
NOIR	R+6 soit 22,50 m	Deux <i>niveaux</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5m et une <i>hauteur</i> de 7,5 m	30 m
BRUN	R+8 soit 28,50m	Deux <i>niveaux</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 2 m et une <i>hauteur</i> de 7,5 m	36 m

Dans la *bande E* :

- Pour le *filet noir*, sont ponctuellement autorisés, afin de favoriser la diversité architecturale, les *couronnements* édifiés en continuité avec la *façade*, dans la limite de la *hauteur* totale maximale et de 20% du linéaire de *façade*.
- Pour le *filet brun*, afin d'obtenir une volumétrie discontinue et variée, 30% du linéaire de *façade* se situera à R+8, soit 28,50 mètres sans *couronnement* possible, soit une *hauteur* totale maximale de 28,50 mètres.
- En cas de chevauchement de *bandes*, est appliquée la plus haute des *hauteurs* permises dans la zone de chevauchement.
- Pour les *terrains d'angle*, le *gabarit-enveloppe* le plus important peut être appliqué en retournement sur l'autre *façade*, sur une longueur :
 - De 25 mètres maximum si le *gabarit-enveloppe* le moins important est indiqué par un *filet noir* ou brun,
 - De 20 mètres maximum si le *gabarit-enveloppe* le moins important est indiqué par un *filet violet* ou rouge,
 - De 15 mètres maximum si le *gabarit-enveloppe* le moins important est indiqué par un *filet jaune*, orange ou bleu.
- En cas de *pan coupé*, le calcul de la longueur de retournement s'effectue à partir de l'extrémité du pan coupé.

Constructions implantées dans une *bande E*, dont au moins un tiers de la *surface de plancher (SDP)* est affectée à l'usage de bureaux, d'activités et/ou d'équipements collectifs

Couleur du <i>filet</i>	Nombre de <i>niveaux</i> <i>Hauteur de façade</i>	<i>Hauteur du couronnement</i>	<i>Hauteur totale</i>
JAUNE	R+2 soit 12,10 m	Un <i>niveau</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,50m et une <i>hauteur</i> de 3,80 m	15,90 m
ORANGE	R+3 soit 15,90 m	Un <i>niveau</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,50m et une <i>hauteur</i> de 3,80 m	19,70 m
BLEU	R+4 soit 19,70 m	Un <i>niveau</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,50m et une <i>hauteur</i> de 3,80 m	23,50 m
VIOLET	R+5 soit 23,50 m	Un <i>niveau</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5 m et une <i>hauteur</i> de 3,80 m	27,30 m
ROUGE	R+5 soit 23,50 m	Deux <i>niveaux</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5 m et une <i>hauteur</i> de 7,60 m	31,10 m

Hauteur

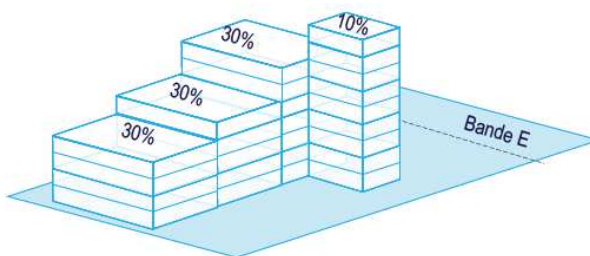
NOIR	R+6 soit 27,30 m	Deux <i>niveaux</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 1,5m et une <i>hauteur</i> de 7,60 m	34,90 m
BRUN	R+8 soit 34,90 m	Sans <i>couronnement</i>	34,90 m

Dans la *bande E* :

- Pour le *filet noir*, sont ponctuellement autorisés, afin de favoriser la diversité architecturale, les *couronnements* édifiés en continuité avec la *façade*, dans la limite de la *hauteur* totale maximale et de 20% du linéaire de *façade*.
- Pour le *filet brun*, afin d'obtenir une volumétrie discontinue et variée, 30% du linéaire de *façade* se situera à R+7, soit 31,1 mètres sans *couronnement* possible, soit une *hauteur* totale maximale de 31,10 mètres.

Au-delà de la *bande E* :

Constructions implantées au-delà de la <i>bande E</i>	
Couleur du <i>filet</i>	Hauteur totale
ORANGE	La <i>hauteur</i> totale des nouvelles <i>constructions</i> est répartie dans les proportions d'<i>emprise au sol</i> suivantes : ■ 30% minimum d'<i>emprise</i> à R+3 soit 13,50 mètres ■ 30% minimum d'<i>emprise</i> à R+4 soit 16,50 mètres ■ 30% maximum d'<i>emprise</i> à R+6 soit 22,50 mètres ■ 10% d'<i>emprise</i> ponctuelle à R+8 soit 28,50 mètres pour les <i>niveaux</i> de <i>couronnement</i> en <i>recul</i> de 2 mètres minimum par rapport aux <i>emprises publiques</i> et aux <i>voies</i>, à condition que l'<i>emprise au sol</i> de chaque volume de la <i>construction</i> soit inférieure ou égale à 200m².
BLEU	
VIOLET	
ROUGE	
NOIR	



92

Sous-secteur U1-A-3 :

- Le point haut à prendre en considération pour certains types de *toitures* est le suivant : pour les *toitures* à pente brisée (ex. *toitures* à la Mansart) ou courbes, les trois quarts de la *hauteur* entre le brisis ou le départ de la courbe et le *faîtage*.
- Sans préjudice des servitudes résultant de l'application des autres règles, les *constructions* ne pourront excéder le plafond de *hauteur* indiqué au **plan de secteur Centre-ville de Boulogne-Billancourt** inscrit au **Cahier des plans masses** mesuré par rapport au nivellement général de la ZAC qui est fixé à 34,80 NGF.
- La *hauteur* totale de la *construction* ne peut être supérieure à la distance augmentée de 3 mètres séparant tout point de la *construction* situé au-dessus du *niveau de référence* du point le plus proche de l'*alignement* ou de la limite opposée, soit $H \leq L + 3m$. Cette règle n'est pas applicable :
 - aux nouvelles *constructions* implantées sur la limite imposée de front bâti le long de la rue Gallieni telle qu'elle figure au **Cahier de secteur de plans masse**, afin de mettre en valeur l'entrée de la ZAC ;

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20250625-C2025-06-05-5-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

Hauteur

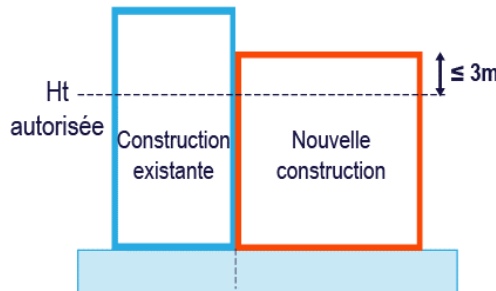
- aux équipements d'intérêt collectif et de service implantés le long de la rue Georges Sorel, pour des raisons d'architecture et d'urbanisme.
- Dans les zones de "retour d'angle", délimitées au document graphique, la *hauteur* des *constructions* bordant des *voies* ou espaces piétonniers d'inégales largeurs sera limitée à celle de la *façade* autorisée sur la *voie* la plus large ou sur l'espace piétonnier le plus large.

3.5.3. Règles particulières :

Secteur	Cas non soumis aux <i>règles générales</i>
Zone U1	▪ Les <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées à déroger aux <i>règles générales</i> de <i>hauteur</i> pour répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage de la <i>construction</i>, à l'exception des sous-secteur U1-G-2 et U1-A-1a. ▪ Dans le sous-secteur U1-G-2, la <i>hauteur</i> des <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics doit être inférieure ou égale à 21 mètres. ▪ Dans le sous-secteur U1-A-1a, lorsque la <i>surface de plancher</i> des <i>constructions</i> est majoritairement à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, la <i>hauteur</i> de <i>façade</i> est égale à la <i>hauteur</i> totale indiquée dans les <i>règles générales</i>. ▪ La <i>hauteur</i> des <i>constructions annexes</i> ne doit pas dépasser 3,20 mètres. ▪ La <i>hauteur</i> des <i>constructions annexes</i> implantées en limite de <i>sente</i> piétonne ne doit pas dépasser 2 mètres de <i>hauteur</i> et la <i>hauteur</i> du mur sur lequel elles s'adossent. ▪ La <i>hauteur</i> des locaux techniques situés en <i>toiture</i> terrasse ne doit pas dépasser 1,80 mètre, comptée à partir du plancher haut du dernier <i>niveau</i>.
Secteur U1-G	▪ Le long des <i>emprises publiques</i> et des <i>voies</i> d'une largeur inférieure ou égale à 5 mètres, la <i>hauteur</i> totale maximale de la <i>construction</i> doit être inférieure ou égale à la distance mesurée perpendiculairement de la <i>façade</i> sur rue au point le plus proche de l'<i>alignement</i> opposé, soit $H \leq L$, sans pouvoir excéder : ○ 15 mètres dans le sous-secteur U1-G-1, ○ 18 mètres dans le sous-secteur U1-G-2. ▪ À l'angle des îlots limités par des <i>voies</i> d'inégales largeurs, la <i>hauteur</i> totale maximale autorisée sur la <i>voie</i> la plus large peut être retournée dans la <i>voie</i> la plus étroite sur une distance au plus égale à 15 mètres, mesurée à partir de l'<i>alignement</i> actuel ou projeté de la <i>voie</i> la plus large.
Sous-secteur U1-A-3	▪ Sous réserve que leur <i>hauteur</i> soit inférieure ou égale à 3,50 mètres, les <i>habillages architecturaux</i> ainsi que les <i>constructions sur terrasses</i> ne sont pas pris en compte pour le calcul de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i> à condition qu'ils abritent ou dissimulent les machineries d'ascenseurs, les sorties d'escaliers, les ventilations collectives de traitement d'air ou d'eau, les gaines de ventilation, les souches de cheminées, les lanterneaux.

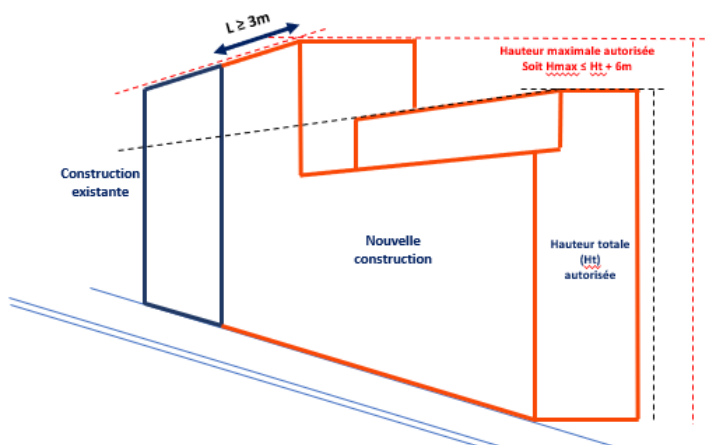
3.5.4. Règles alternatives :

Secteur	Cas des travaux sur les <i>constructions existantes</i> ne respectant pas la règle
Zone U1	- À l'exception du secteur U1-A, pour les <i>constructions existantes</i> dont la <i>hauteur</i> est supérieure à la <i>hauteur</i> totale ou à la <i>hauteur de façade autorisée</i>, les travaux de <i>réhabilitation</i> et d'<i>extension</i> sont autorisés dans la limite de la <i>hauteur</i> totale de la <i>construction existante</i>. La référence à la <i>hauteur</i> existante étant celle mesurée hors <i>édicules techniques</i> et d'agrément. - Les <i>extensions</i> verticales nécessaires à l'isolation thermique, dans la limite de 0,40 mètre d'épaisseur, ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la <i>hauteur</i>.

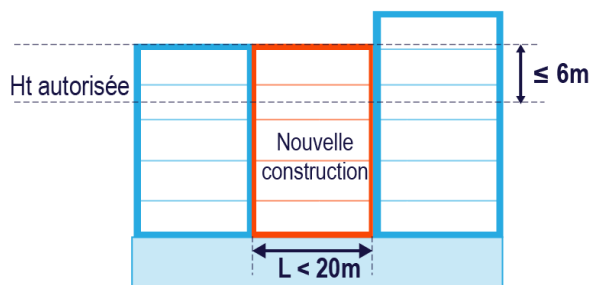
Secteur	Articulation avec l'environnement existant
Zone U1	À l'exception de Boulogne-Billancourt, Chaville et Ville-d'Avray : Lorsque la <i>hauteur</i> totale et/ou de <i>façade</i> d'une <i>construction</i> voisine existante et pérenne implantée en <i>limite séparative</i> est supérieure au <i>gabarit-enveloppe</i> indiqué par les <i>règles générales</i>, le <i>gabarit-enveloppe</i> de la <i>construction</i> projetée peut être égal à la <i>hauteur</i> totale et/ou de <i>façade</i> de la <i>construction</i> voisine existante et pérenne implantée en <i>limite séparative</i>, sans dépasser de plus de 3 mètres la <i>hauteur</i> totale autorisée (soit 1 <i>niveau</i> supplémentaire possible). 

Pour les constructions implantées dans une bande E :

- Lorsque la *hauteur* d'une *construction existante* implantée sur un fond voisin diffère de la *hauteur* totale maximale autorisée pour les nouvelles *constructions*, ces dernières sont autorisées à s'inscrire dans la limite du *mur pignon* sur lequel elles s'adossent, sur une longueur d'au moins 3 mètres. La *hauteur* des nouvelles *constructions* est limitée à la *hauteur* totale maximale indiquée par le filet, plus ou moins deux *niveaux*, soit 6 mètres.



- Lorsque la *hauteur* totale des deux *constructions* contigües est supérieure à la *hauteur* totale indiquée pour les nouvelles *constructions*, et que la distance entre ces deux *constructions* est inférieure à 20 mètres, les nouvelles *constructions* sont autorisées à venir combler la dent creuse en adoptant le *gabarit-enveloppe* le plus proche du plus petit des deux *constructions*. La *hauteur* des nouvelles *constructions* est limitée à la *hauteur* totale indiquée par le filet plus ou moins deux *niveaux*, soit 6 mètres.



- Pour l'*extension* verticale d'une *construction existante* comportant un plancher bas du rez-de-chaussée situé au-dessus du *niveau de référence*, il est autorisé une *hauteur* de *façade* augmentée de la différence entre le *niveau de référence* et le *niveau* du plancher bas du rez-de-chaussée. Cette modification de la *hauteur* de *façade* modifie d'autant la *hauteur* totale, uniquement si cela permet d'assurer la continuité avec le tissu urbain. Pour les filets roses, cette modification de la *hauteur* de *façade* modifie d'autant la *hauteur* totale dans tous les cas.

Pour les constructions implantées au-delà de la bande E :

- Pour les *constructions* ou parties de *construction* implantées en *limite séparative*, la *hauteur* totale maximale est limitée à R+1, soit 7,50 mètres au-dessus du *niveau de référence*.
- Lorsqu'il existe sur le *terrain* contigu une *construction* d'une *hauteur* minimale de 5 mètres, implantée en limite, les nouvelles *constructions* en *limite séparative* sont autorisées à s'élever à la *hauteur* du *mur pignon* sur lequel elles s'adossent, dans la limite des *hauteurs* plafonds définies par les *règles générales*. En cas de *terrain* traversant, est appliquée la plus petite des *hauteurs* de *façade*.

Sous-
secteur
U1-A-1

95

Sous-Secteur U1-A-2	Pour les constructions implantées <u>au-delà</u> de la bande E : ▪ <u>Lorsqu'il existe sur le terrain contigu une construction d'une hauteur minimale de 5 mètres</u>, implantée en limite, les nouvelles constructions en limite séparative sont autorisées à s'élever à la hauteur du mur pignon sur lequel elles s'adossent, dans la limite des hauteurs plafonds définies par les règles générales. En cas de terrain traversant, est appliquée la plus petite des hauteurs de façade.
--	--

Secteur	Dépassements du <i>gabarit-enveloppe</i> sous réserve des dispositions du chapitre 6. Patrimoine bâti et paysager
Zone U1	À l'exception des secteurs et sous-secteurs U1-B et U1-F-1 à Chaville, les dépassements du <i>gabarit-enveloppe</i> sont autorisés dans les conditions suivantes : ▪ <u>Pour les constructions existantes</u>, hors patrimoine protégé repéré au document graphique n° 4.3 Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères : ○ Les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs en dehors de toitures fonctionnalisées, aux chaufferies et à la climatisation, dans la limite de 1,20 mètre ; ○ Les dispositifs de production d'énergie renouvelable : - Dès lors qu'ils ont une hauteur totale inférieure ou égale à 0,70 mètre pour les bâtiments d'une hauteur totale inférieure ou égale à 13,50 mètres (ou R+3+A) ; - Dès lors qu'ils ont une hauteur totale inférieure ou égale à 1,80 mètre pour les bâtiments d'une hauteur totale supérieure à 13,50 mètres (ou R+4) ; ○ Les dispositifs d'isolation par l'extérieur dès lors que leur épaisseur ou largeur maximale par rapport à la toiture existante est inférieure ou égale à 0,40 mètre. ○ Les dispositifs de protection solaire dans la limite de 0,60 mètre. ▪ <u>Pour les toitures végétalisées occupant plus de 75% de la surface de toiture</u>, dès lors que l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 0,30 mètre, dans la limite de l'épaisseur de substrat. ▪ <u>Pour les édicules liés à la fonctionnalisation des toitures (chapitre 5 du règlement)</u>, d'une surface unitaire inférieure ou égale à 20 m² d'emprise et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres portée à 3,50 mètres pour les édicules d'ascenseurs. Ils doivent en outre : ○ être implantés en retrait de chacune des façades. Le retrait minimal étant égal à la hauteur de l'édicule. ○ présenter une emprise totale inférieure ou égale à 10% de l'emprise de la terrasse. En cas de construction « en escalier » cela ne s'applique qu'à la toiture la plus haute. ▪ <u>Pour les constructions nécessaires à l'agriculture urbaine</u>, sous réserve qu'elles aient une emprise inférieure ou égale à 40% de la surface de la terrasse et une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres, et pour les installations nécessaires à l'agriculture urbaine, sous réserve qu'elles aient une hauteur totale inférieure ou égale à 2 mètres. Cette règle ne s'applique pas : ○ Aux bâtiments bénéficiant d'un autre dépassement de gabarit ; ○ Aux bâtiments présentant une hauteur totale inférieure à 13,50 mètres ; ○ Aux patrimoines protégés définis par le présent règlement. ▪ <u>Pour les acrotères</u> dans la limite de la hauteur totale. ▪ <u>Pour les lucarnes</u>, dans la limite de la hauteur totale et de 40% du linéaire de façade.

	Pour les secteurs et sous-secteurs U1-B et U1-F-1, les dépassements du <i>gabarit-enveloppe</i> précités sont autorisés pour les seules <i>constructions existantes</i> à la date d'approbation du PLUi.
Sous-secteurs U1-A-1 U1-A-2	Pour toutes les <i>constructions</i>, les dépassements du <i>gabarit-enveloppe</i> : ▪ Ne sont pas autorisés pour les machineries d'ascenseur lorsque l'ascenseur ne dessert pas une <i>toiture</i> fonctionnalisée, pour les machineries de réfrigération ou de climatisation, qui doivent être intégrés dans le volume de <i>couronnement</i>. Pour les <i>constructions</i> implantées dans une <i>bande E</i>, les dépassements du <i>gabarit-enveloppe</i> : ○ Sont autorisés pour les opérations comprenant 100% de <i>logements sociaux</i> dans la limite de la <i>hauteur</i> totale de la <i>construction</i> contiguë existante. ○ Sont autorisés, uniquement en secteur U1-A-1, sur les axes autorisant 80% de bureaux, soit un <i>niveau</i> supplémentaire dans la limite de la <i>hauteur</i> de <i>façade</i> et de la <i>hauteur</i> totale définies par les <i>règles générales</i>, dans les deux cas suivants : - La reconversion ou la <i>démolition-reconstruction</i> d'immeubles de bureaux à destination de logements ; - <u>OU</u> La réalisation d'une opération de logements comprenant au minimum 40% de <i>logements sociaux</i>. ○ Sont autorisés pour les <i>balcons</i>, les <i>oriels</i> et les <i>loggias</i> en continuité avec les <i>saillies</i> de <i>façade</i>, dans la limite de la <i>hauteur</i> totale maximale et dans la limite de 30% du linéaire de <i>façade</i>.
Secteur U1-A-3	▪ Pour les opérations comprenant 100% de <i>logements sociaux</i>, un dépassement du <i>gabarit-enveloppe</i> est autorisé dans la limite de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i> contiguë existante calculée à son <i>faîtage</i>.