



Version  
05/02/2025

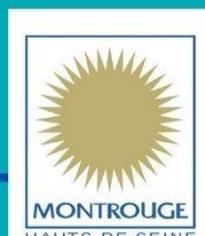
**Extrait**

# Plan local d'urbanisme intercommunal

## Ville de Montrouge

Ce document est un extrait du règlement du PLUi de Vallée Sud Grand Paris approuvé le 11 décembre 2024 et ne contient que les règles s'appliquant à la Ville de Montrouge.

Ce document a vocation à faciliter l'accès aux règles d'urbanisme sur le territoire de Montrouge et n'a aucune valeur juridique. Seul le règlement du PLUi disponible sur le site de VSGP et sur le géoportail de l'urbanisme peut être opposé au tiers.



# Sommaire

1	Introduction .....	3
1.1	Champ d'application territorial du PLUi .....	4
1.2	Division du territoire en zones et contenu des documents graphiques .....	4
1.3	Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....	4
1.4	Articulation du règlement avec les Plans masses .....	5
1.5	Articulation du règlement avec les zones UP .....	5
1.6	Organisation et contenu du présent règlement .....	5
1.7	Utilisation du présent règlement .....	8
2	Lexique .....	9
3	Dispositions générales .....	31
3.1	Rappel du Code de l'urbanisme .....	32
3.2	Dispositions applicables aux zones humides .....	33
3.3	Dispositions écrites .....	34
3.4	Dispositions graphiques .....	44
3.5	Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions .....	51
4	Dispositions applicables aux zones Urbaines .....	56
4.1	Dispositions applicables à la zone U1 (Pavillonnaire) .....	57
4.2	Dispositions applicables à la zone U2 (Centralités) .....	67
4.3	Dispositions applicables à la zone U3 (Mixtes) .....	79
4.4	Dispositions applicables à la zone U4 (Grandes Résidences) .....	91
4.5	Dispositions applicables à la zone U5 (Zones économiques) .....	101
5	Dispositions applicables aux zones UP (zones de projet) de Montrouge .....	109
5.1	ZONE UPMo1 : Marne Brossolette Verdier .....	110
5.2	ZONE UPMo2 : Site 1001 Vies angle rue du Poitou/ avenue Jean Jaurès .....	120
5.3	ZONE UPMo3 : Crédit Agricole .....	126
5.4	ZONE UPMo4 : Halles de Montrouge .....	141
6	Annexes du règlement .....	147



# Introduction

**Ce document est un extrait du règlement du PLUi de Vallée Sud Grand Paris approuvé le 11 décembre 2024 et ne contient que les règles s'appliquant à la Ville de Montrouge. Il n'a pas de valeur juridique.**



## 1.1 Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement constitue un extrait du règlement du PLUi de Vallée-Sud Grand-Paris et à ce titre, il s'applique uniquement sur le territoire de Montrouge.

## 1.2 Division du territoire en zones et contenu des documents graphiques

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

- Zones urbaines (U) ;
- Zones naturelles (N).

Les zones urbaines sont les suivantes :

- Zone U1 : cette zone correspond à des secteurs de préservation des formes pavillonnaires ;
- Zone U2 : cette zone correspond à des secteurs de centralité ;
- Zone U3 : cette zone correspond à des secteurs mixtes, situés généralement en transition entre les centralités et les quartiers pavillonnaires ou secteurs moins denses du territoire ;
- Zone U4 : cette zone correspond à des secteurs de grandes résidences ;
- Zone U5 : cette zone correspond à des secteurs d'activités économiques ;
- Zones UP : il s'agit des secteurs de projet et de renouvellement urbain.

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives :

- Aux emplacements réservés et aux servitudes ;
- Aux formes urbaines et implantations spécifiques ;
- À la mixité fonctionnelle à protéger ou à développer ;
- Aux secteurs de projets ;
- À la protection du patrimoine bâti, urbain et paysager ;
- À la nature en ville.

## 1.3 Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qu'elles soient « thématiques » ou « sectorielles ».

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions réglementaires. Elles peuvent, par exemple :

- Préciser l'application spatiale de dispositions réglementaires écrites (par exemple, la localisation des *destinations* des *constructions*),
- Préciser les modalités de mise en œuvre de certaines règles (par exemple la modulation des *hauteurs* des *constructions* et des règles d'espaces libres selon leur localisation),

- Renseigner des sujets sur lesquels le règlement est muet.

Les projets sont, alors, à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.

## 1.4 Articulation du règlement avec les Plans masses

Tout projet doit être conforme aux dispositions graphiques édictées au sein des secteurs de Plan masses dont les périmètres sont identifiés sur les Plan des secteurs de projets et des emplacements réservés.

Les dispositions du plan masse priment sur les règles de la zone concernée.

## 1.5 Articulation du règlement avec les zones UP

La zone UP encadre des secteurs qui sont porteurs d'un projet particulier, qui ne correspondent pas forcément aux typologies existantes sur le territoire. Ces zones disposent d'un règlement spécifique qui permet de mettre en œuvre ce projet.

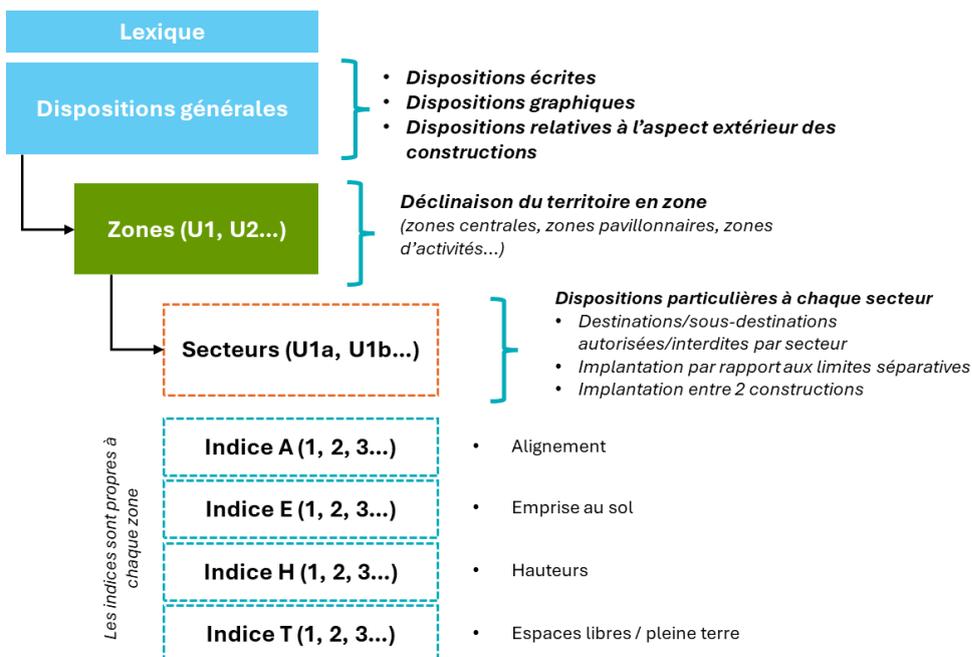
Les dispositions édictées au sein du *lexique*, des *dispositions générales* et des *dispositions communes en toutes zones* du présent règlement s'appliquent dans les zones UP sauf mention contraire au sein du règlement de la zone UP.

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

## 1.6 Organisation et contenu du présent règlement

La structure du règlement vise à la fois à mettre en valeur les dispositions communes permettant de traduire les grandes orientations du PADD, tout en permettant une souplesse et une finesse réglementaire à même de conserver les particularismes des règlements existants.

Organisation du règlement écrit :



## Partie 2 : Le lexique

Le lexique vise à faciliter l'application des règles du PLUi en définissant les éléments qui entrent dans la réglementation et en précisant le cas échéant les modes de calcul.

Il permet par ailleurs de limiter les différences d'instruction d'une commune à une autre en proposant un référentiel commun.

## Partie 3 : Les dispositions générales

Les dispositions générales présentent les réglementations, servitudes, dispositions, qui s'appliquent nonobstant les dispositions du PLUi. Elles comprennent également les dispositions transversales qui s'appliquent quelle que soit la zone du PLUi. Elles sont à la fois graphiques (font l'objet d'une inscription spécifique sur un des plans graphiques) et écrites. Elles abordent les questions transversales liées à la prise en compte des risques, au stationnement, aux conditions de desserte des terrains, à la mixité sociale et fonctionnelle, à la protection du patrimoine bâti et paysager et à l'aspect extérieur des *constructions*. **Par soucis de préserver l'identité de chaque commune, ce dernier point est traité à l'échelle de chaque ville dans le règlement.**

## Parties 4 et 16 : Les dispositions applicables aux zones urbaines (hors zones spécifiques de projet) et naturelles

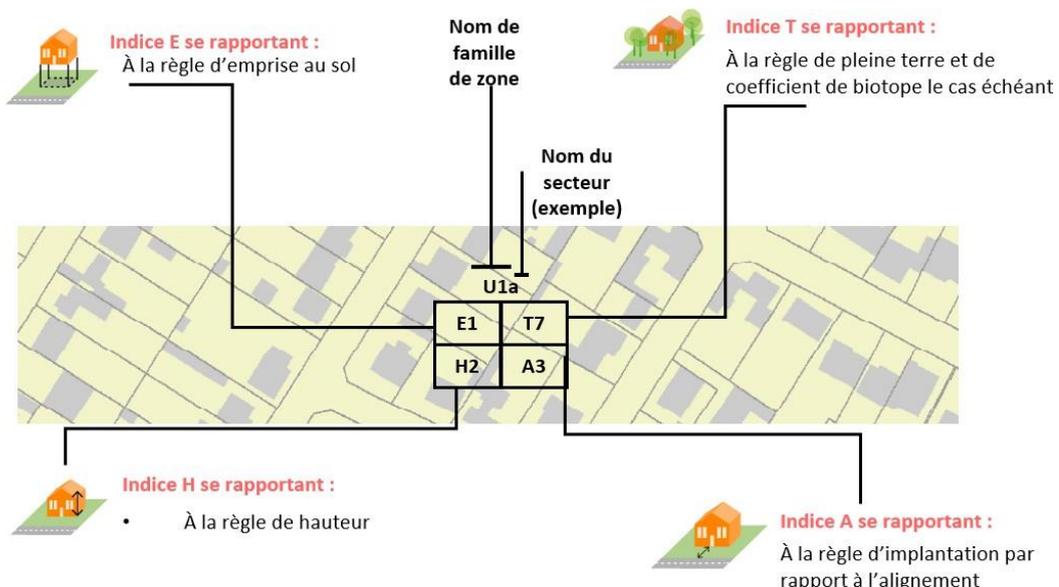
Ce sont les dispositions qui s'appliquent aux zones U1, U2, U3, U4, U5 et N du PLUi.

- Elles se déclinent pour chaque zone en 3 grands chapitres :

- CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITION
- CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES
- CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Elles comprennent des tableaux d'indices pour :

- L'implantation des *constructions* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*
- L'*emprise au sol* des *constructions*
- La *hauteur* des *constructions*
- La pleine terre et les *espaces perméables*



## Parties 5 à 15 : Les dispositions applicables aux zones de projet (zones UP)

Les zones de projets disposent d'un règlement spécifique qui ne répond pas au système d'indices. Ces zones n'ont pas vocation à être pérennes dans le temps. Une fois le projet réalisé, le PLUi sera modifié

pour supprimer la zone spécifique liée au projet, et le secteur sera réintégré dans le dispositif réglementaire général.

### Organisation du règlement graphique :

Le règlement graphique se compose :

#### De plans à l'échelle du territoire :

- **6.1 Plan de zonage général** qui comprend :
  - Les limites de zones et les noms de zones et secteurs
  - Les linéaires concernant la mixité fonctionnelle
  - Les dispositions relatives aux formes urbaines (hors linéaires ou secteurs de *hauteur*)
  - Les périmètres de 500 mètres autour des gares
- **6.13 Plan mixité sociale** qui comprend :
  - Les secteurs de mixité sociale au titre des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme
  - Les emplacements réservés pour mixité sociale
- **6.14 Plan risque argiles** qui comprend :
  - Les délimitations des secteurs concernés par le risque argile (fort et moyen)

#### De plans à l'échelle communale :

- **Le plan de zonage** qui comprend :
  - Les limites de zones et les noms de zones et secteurs
  - Les linéaires concernant la mixité fonctionnelle
  - Les dispositions relatives aux formes urbaines (hors linéaires ou secteurs de *hauteur*)
  - Les périmètres de 500 mètres autour des gares
  - Les *STECAL*
- **Le plan des indices** qui comprend :
  - Les limites de zones et les noms de zones et secteurs
  - Les indices applicables pour chaque secteur (pour les zones qui en sont dotées)
  - Les linéaires et secteurs de *hauteur* spécifique
- **Le plan du patrimoine bâti et environnemental** qui comprend (les dispositions peuvent varier selon les communes) :
  - **Les éléments de patrimoine bâti :**
    - Les ensembles bâtis remarquables
    - Les secteurs de vestiges d'ouvrages hydrauliques souterrains
    - Les séquences urbaines remarquables protégées
    - Les sentes protégées
    - Les murs, clôtures et portails protégés
    - Les éléments ponctuels de patrimoine bâti avec leur niveau de protection (1, 2, 3)
  - **Les éléments de patrimoine environnemental :**
    - Les espaces boisés classés
    - Les *espaces paysagers protégés*
    - Les *espaces paysagers protégés* des grandes résidences
    - Les *espaces paysagers protégés* des mares et zone humides
    - Les *espaces paysagers protégés* cultivés et de jardins partagés
- **Le plan des secteurs de projet** qui comprend :
  - Les emplacements réservés
  - Les emplacements réservés pour mixité sociale
  - Les délimitations des secteurs de plan masse
  - Les délimitations des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle (communale et transcommunale)
  - Les périmètres de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

- **Les secteurs de plans masses :**
  - 6.11.d : Montrouge : Halles de Montrouge
  - 6.11.e : Montrouge : Crédit Agricole
  - 6.11.f : Montrouge : Marne Brossolette Verdier
  - 6.11.g : Montrouge : 1001 Vies
  - 6.11.h : Montrouge : Auger

## 1.7 Utilisation du présent règlement

### 1. Identification des dispositions du règlement graphique (Ces dispositions priment sur les dispositions écrites) :

- **Identification de la zone et du secteur** dans lequel se situe le terrain concerné en consultant **le plan des indices** de la commune concernée ; se référer ensuite au **présent règlement** pour identifier les dispositions écrites qui s'appliquent.
- Consultation **des plans du règlement graphique** pour identifier si le terrain est concerné par une disposition spécifique (voir liste ci-dessus).
- Si c'est le cas, se référer à la partie **3 Dispositions générales / 3.4 Dispositions graphiques** qui précise les dispositions qui s'imposent.
- Identification de l'éventuel périmètre d'une **OAP sectorielle** sur le plan des secteurs de projet et emplacements réservés.
- Identification de l'éventuel périmètre d'un **secteur de plan masse**. Si besoin, consultation **des plans masses du règlement graphique**.

### 2. Application des dispositions du règlement écrit :

- Le lexique du PLUi qui précise les définitions et les modes de calcul pour l'application des règles (**Partie 2 du règlement**)
- Les dispositions générales (**Partie 3** du règlement)
- Les dispositions générales / Dispositions écrites (**Partie 3.3** du règlement)
- Les dispositions générales / Dispositions relatives à l'aspect extérieur des *constructions* de la commune concernée (**Partie 3.5** du règlement)
- Les dispositions spécifiques à la zone concernée (**Parties 4 à 16 du règlement**). Si le terrain se situe au sein des zones U (hors zone UP), identification des indices relatifs au secteur concerné qui renvoient aux règles des différents articles.

### 3. Application des orientations des OAP (ces orientations s'appliquent en plus des dispositions du présent règlement dans un rapport de compatibilité).

- Consultation des OAP « thématiques »
- Si concerné par un secteur d'OAP sectorielle :
  - Consultation des orientations de l'OAP sectorielle concernée.

### 5. Cas particulier des zones de projet (UP).

- Au sein des zones UP, des dispositions particulières peuvent s'appliquer. **Les dispositions de la zone UP priment sur les dispositions générales et sur les définitions du lexique.**



# Lexique

**Ce document est un extrait du règlement du PLUi de Vallée Sud Grand Paris approuvé le 11 décembre 2024 et ne contient que les règles s'appliquant à la Ville de Montrouge. Il n'a pas de valeur juridique.**

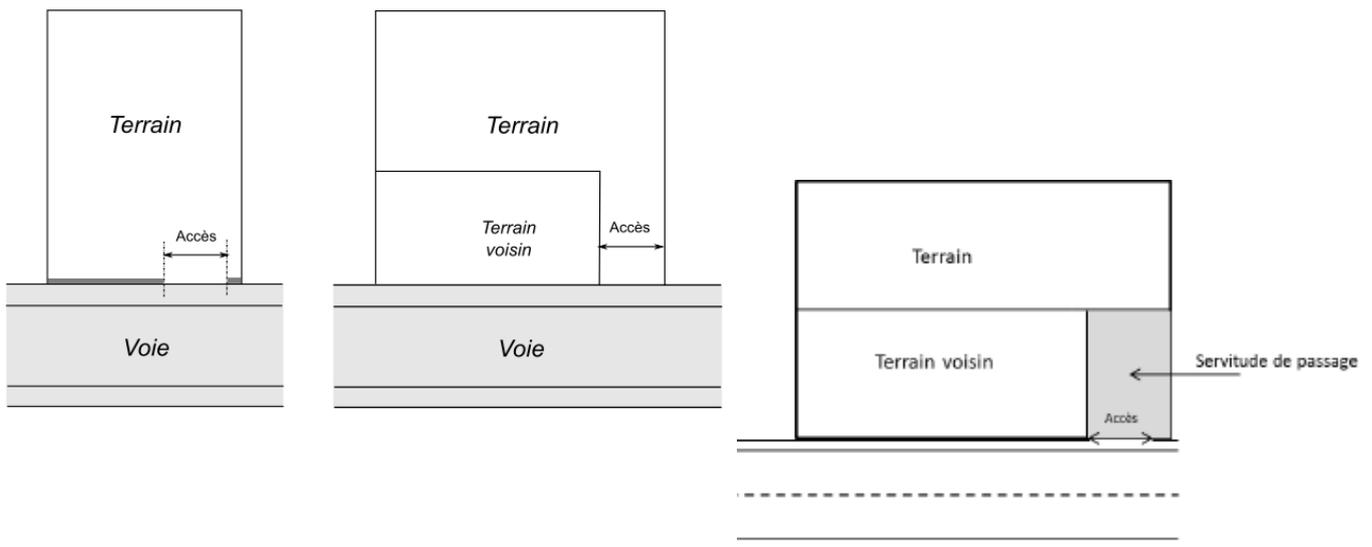


Les définitions ci-dessous s'appliquent à toutes les zones sauf dans les zones UP lorsqu'une définition spécifique est rédigée.

En cas de divergences d'écriture entre le lexique et le règlement, les dispositions du règlement prévaudront.

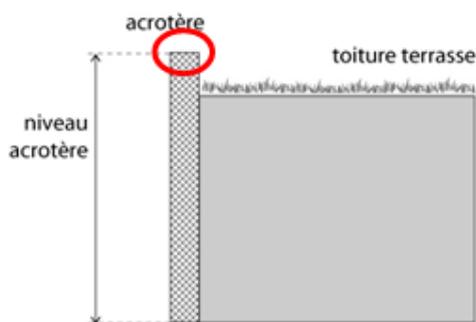
#### ACCES :

L'accès correspond, selon les cas, au linéaire de *façade* du terrain (portail) ou de la *construction* (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la *voie* de desserte ouverte à la circulation, que celle-ci soit publique ou privée, ou depuis une place publique.



#### ACROTERE :

Élément de *façade*, situé au-dessus du niveau de la *toiture* ou de la *terrasse* et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins .



#### AFFOUILLEMENT :

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

**ALBEDO :**

L'effet d'*albédo* est la capacité d'une surface à réfléchir l'énergie solaire. Plus la surface est claire, plus l'*albédo* est élevé.

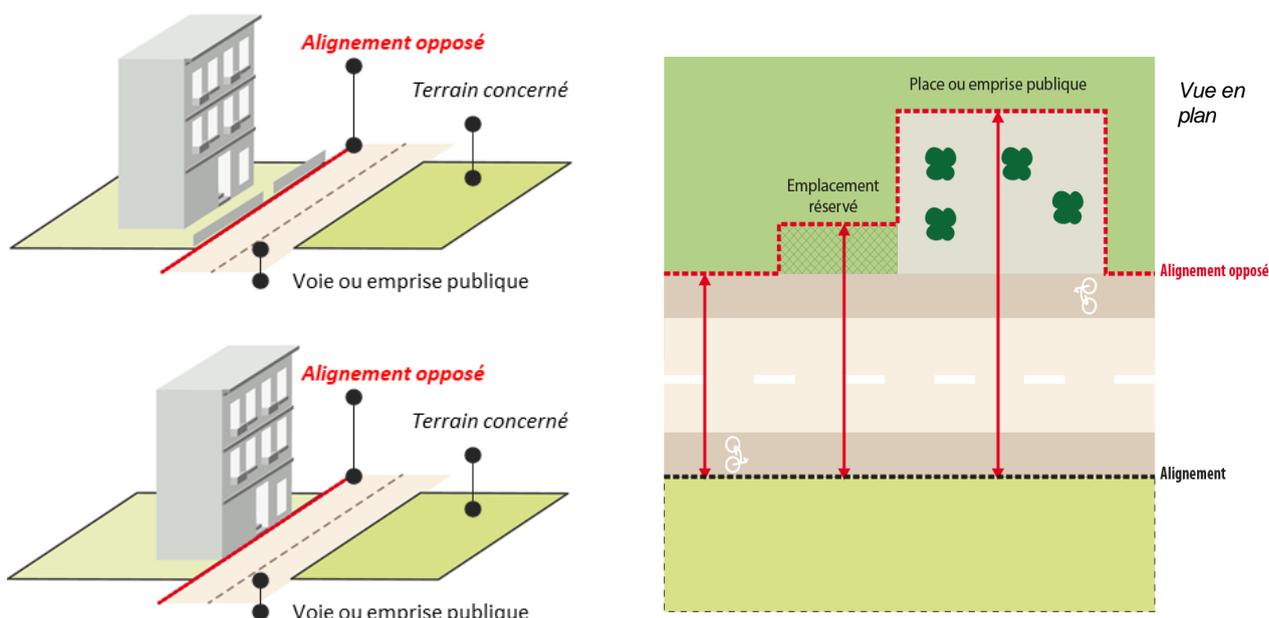
**ALIGNEMENT :**

L'alignement est la limite entre la *voie* publique ou privée ouverte à la circulation ou l'*emprise publique* et la propriété riveraine. Il peut s'agir d'un alignement actuel ou futur dans le cadre d'un projet d'élargissement ou de création de *voie* ou d'*emprise publique* (par exemple un emplacement réservé, un plan d'alignement ou une ZAC).

**ALIGNEMENT OPPOSE :**

L'alignement opposé est la limite entre la *voie* ou l'*emprise publique* (ou la limite qui s'y substitue) jouxtant le terrain concerné par l'application de la règle et le terrain situé de l'autre côté de la *voie* ou *emprise publique* en question.

Lorsqu'une création ou une modification est prévue, notamment un élargissement de *voie* ou d'*emprise publique*, l'alignement opposé projeté se substitue à l'alignement existant pour l'application des règles d'implantation par rapport aux *voies* du présent règlement.



**ARBRE A GRAND DÉVELOPPEMENT :**

Est considéré comme arbre à grand développement, un arbre qui répond à terme aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une hauteur supérieure ou égale à 2 mètres lors de la plantation,
- Présente une capacité de développement dont la hauteur à maturité est supérieure ou égale à 15 mètres.

**ARBRE A DÉVELOPPEMENT MOYEN :**

Est considéré comme arbre à développement moyen, un arbre à terme qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une hauteur supérieure à 1 mètre lors de la plantation,
- Présente une capacité de développement dont la hauteur à maturité est supérieure ou égale à 8 mètres et inférieure à 15 mètres.

### ARBUSTE :

Est considéré comme arbuste, un arbre dont la hauteur à maturité est inférieure à 8 mètres.

### ATTIQUE :

Sont considérés comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une *construction* et situés en retrait par rapport à au moins une *façade* du niveau directement inférieur de la *construction*. Cette définition est complétée par les dispositions figurant à l'article 3.5 Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.

### BAIE :

Ouverture dans un mur ou un toit qui permet de voir à l'extérieur ou qui laisse passer la lumière et l'air. Ne sont pas considérés comme baies :

- Les châssis fixes associés à un verre translucide ;
- Les portes pleines (à l'exclusion des portes vitrées de toute hauteur) ;
- Les *jours de souffrance* ;
- Les ouvertures en *toiture* et dont le bas de l'ouverture est à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

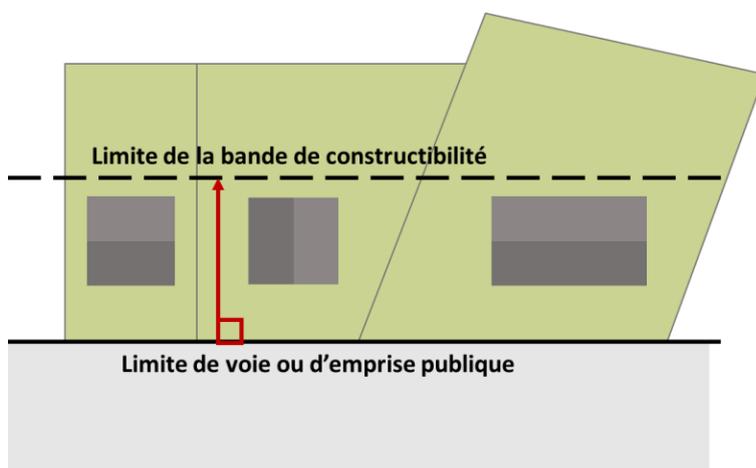
Les pavés de verre et les briques de verre sont des éléments de *construction* et ne sont pas des baies.

### BALCON :

Plateforme accessible située à un niveau de plancher au-dessus du niveau du sol formant une *saillie* en surplomb de celui-ci, délimitée par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.

### BANDE DE CONSTRUCTIBILITE :

La bande de constructibilité correspond à la partie de l'*unité foncière* entre l'*alignement* et une profondeur donnée, calculée perpendiculairement, en tous points, à ce dernier sauf disposition graphique.

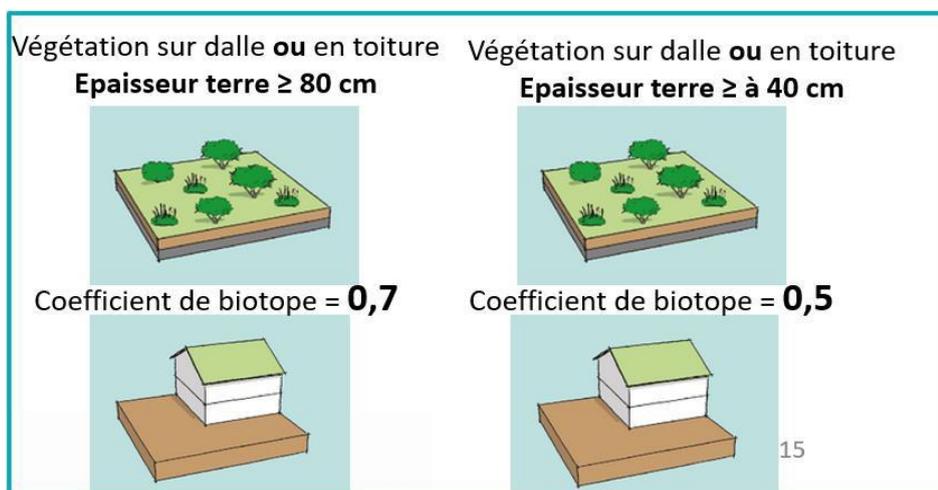


### COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) :

Le coefficient de biotope par surface est le coefficient de pondération permettant de moduler l'apport des aménagements végétalisés en termes de biodiversité, de gestion des eaux de pluie ou de lutte contre les effets des îlots de chaleur, selon la nature de l'aménagement.

Le coefficient de biotope est réparti de la façon suivante :

Pleine Terre	Espaces végétalisés présentant une épaisseur de substrat supérieure ou égale à <b>80 cm</b>	Espaces végétalisés présentant une épaisseur de substrat supérieure ou égale à <b>40 cm</b>
1	0,7	0,5



Mode de calcul :

- 10 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés présentant une épaisseur de substrat supérieure ou égale à 80 cm comptent pour 7 m<sup>2</sup> d'espace vert de pleine terre ;
- 10 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés sur dalle présentant une épaisseur de substrat supérieure ou égale à 40 cm comptent pour 5 m<sup>2</sup> d'espace vert de pleine terre ;

Un espace végétalisé est un espace planté à ciel ouvert sur dalle ou *toiture*. Les espaces végétalisés sont constitués de terre végétale ou de substrat, recevant des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Pour être comptabilisé en tant qu'espace végétalisé, cet espace doit être constitué d'une épaisseur de substrat supérieure ou égale à 40 cm.

### CONSTRUCTION :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, générant un espace utilisable en sous-sol ou en surface.

### CONSTRUCTION ANNEXE :

La construction annexe est une construction dont l'usage **est lié et complémentaire à la destination de la construction principale** sans qu'elle puisse être utilisée en tant qu'autre destination. Exemples : abris de jardin, garage, remise, local deux roues.

### PETITE ANNEXE :

Sont considérées comme de petites annexes les *constructions* qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- Présentant une *hauteur* maximale de 2,60 mètres,
- Présentant une *emprise au sol* maximale de 7 m<sup>2</sup>,
- Exemples de petites annexes : abris de jardin, locaux techniques...

**GRANDE ANNEXE :**

Sont considérées comme de grandes annexes les *constructions* qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- Présentant une *hauteur* maximale de 3 mètres
- Présentant une *emprise au sol* maximale de 20 m².
- Une *construction* non contiguë à une *construction* principale
- Exemples de grandes annexes : garages, locaux techniques...

Au sens du présent règlement, les *piscines* ne sont pas identifiées comme des *constructions* annexes (cf. définition « piscine » ci-après), mais comme des installations annexes.

**CONSTRUCTION CONTIGUË :**

Les constructions sont contiguës lorsqu'une *façade*, un pignon sont, en tout ou partie, directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément décoratif ou par un élément architectural sans connexion fonctionnelle entre les bâtiments ne constituent pas des constructions contiguës.

**CONSTRUCTION EXISTANTE :**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite (justifications à l'appui) ou datant d'avant la loi du 15 juin 1943, et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une *ruine* ne peut pas être considérée comme une construction existante.

**DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :**

La liste des destinations et sous-destinations est extraite du Code de l'urbanisme. En cas d'évolution, ce dernier prime sur les définitions ci-dessous.

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
<b>HABITATION</b>	
<b>Logement</b>	
<p>La <i>sous-destination</i> « logement » recouvre les <i>constructions</i> destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la <i>sous-destination</i> « hébergement ». La <i>sous-destination</i> « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de moins de 5 unités d'hébergement sont comprises dans cette <i>sous-destination</i>.</p>	<p><b>Inclut :</b></p> <p>Tous les statuts d'occupation (propriétaire, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement.</p> <p>Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.).</p> <p>Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D. 324-13).</p> <p>Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.</p>

<b>Hébergement</b>	
La <i>sous-destination</i> « hébergement » recouvre les <i>constructions</i> destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette <i>sous-destination</i> recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.	<p>Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique.</p> <p>Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).</p>
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	
La <i>sous-destination</i> "artisanat et commerce de détail" recouvre les <i>constructions</i> destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les <i>constructions</i> commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.	<p>Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ».</p> <p>Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente ou de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.).</p>
<b>Restauration</b>	
La <i>sous-destination</i> "restauration" recouvre les <i>constructions</i> destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
<b>Commerce de gros</b>	
La <i>sous-destination</i> « commerce de gros » recouvre les <i>constructions</i> destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes <i>constructions</i> destinées à la vente entre professionnels.
<b>Activités de services avec l'accueil d'une clientèle</b>	
La <i>sous-destination</i> « activité de service avec l'accueil d'une clientèle » recouvre les <i>constructions</i> destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.	<p>Inclut :</p> <p>Les <i>constructions</i> où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.)</p> <p>Toutes les <i>constructions</i> permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.</p>

<b>Hôtel</b>	
La <i>sous-destination</i> "hôtel" recouvre les <i>constructions</i> destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.	Inclut tous les hôtels et toutes les <i>constructions</i> démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle)
<b>Autres hébergements touristiques</b>	
La <i>sous-destination</i> " autres hébergements touristiques " recouvre les <i>constructions</i> , autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les <i>constructions</i> dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.	Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
<b>Cinéma</b>	
La <i>sous-destination</i> « cinéma » recouvre toute <i>construction</i> répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute <i>construction</i> nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>	
<b>Industrie</b>	
La <i>sous-destination</i> "industrie" recouvre les <i>constructions</i> destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les <i>constructions</i> destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les <i>constructions</i> destinées aux activités artisanales du secteur de la <i>construction</i> ou de l'industrie. Cette <i>sous-destination</i> recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	<i>Constructions</i> industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, <i>construction</i> aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...).
<b>Entrepôt</b>	
La <i>sous-destination</i> "entrepôt" recouvre les <i>constructions</i> destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de <i>retrait</i> d'achats au détail commandés par voies télématiques, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.	<i>Constructions</i> destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

<b>Bureau</b>	
La <i>sous-destination</i> "bureau" recouvre les <i>constructions</i> fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.	<i>Constructions</i> destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	
La <i>sous-destination</i> « centre de congrès et d'exposition » recouvre les <i>constructions</i> destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	<i>Constructions</i> de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.
<b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b>	
La <i>sous-destination</i> "cuisine dédiée à la vente en ligne" recouvre les <i>constructions</i> destinées à la préparation de repas commandés par voies télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.	
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
<b>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</b>	
La <i>sous-destination</i> « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les <i>constructions</i> destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la <i>construction</i> est dédiée à l'accueil du public. Cette <i>sous-destination</i> comprend notamment les <i>constructions</i> de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les <i>constructions</i> des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	<p><i>Constructions</i> des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture, etc.) ou une annexe (ministère, services déconcentrés de l'État) ou une maison de service public.</p> <p><i>Constructions</i> permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.).</p> <p>Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acosse, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).</p>
<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	
La <i>sous-destination</i> « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les <i>constructions</i> des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette <i>sous-destination</i> comprend notamment les <i>constructions</i> techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les <i>constructions</i> techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les <i>constructions</i> industrielles concourant à la production d'énergie.	<p>Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.).</p> <p><i>Constructions</i> permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie (par exemple, les ouvrages de RTE), locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, etc.</p>

<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>	
La <i>sous-destination</i> « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes. Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).
<b>Salles d'art et de spectacles</b>	
La <i>sous-destination</i> « salles d'art et de spectacles » recouvre les <i>constructions</i> destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras, etc.
<b>Équipements sportifs</b>	
La <i>sous-destination</i> « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette <i>sous-destination</i> comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stades de football...)</li> <li>- Équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (piscines municipales, gymnases...).</li> </ul>
<b>Lieux de culte</b>	
La <i>sous-destination</i> "lieux de culte" recouvre les <i>constructions</i> répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.	
<b>Autres équipements recevant du public</b>	
La <i>sous-destination</i> « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre <i>sous-destination</i> définie au sein de la <i>destination</i> « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette <i>sous-destination</i> recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>	
<b>Exploitation agricole</b>	
La <i>sous-destination</i> "exploitation agricole" recouvre les <i>constructions</i> destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette <i>sous-destination</i> recouvre notamment les <i>constructions</i> destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.	Toute <i>construction</i> concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 3111-1 du Code rural et de la pêche maritime.

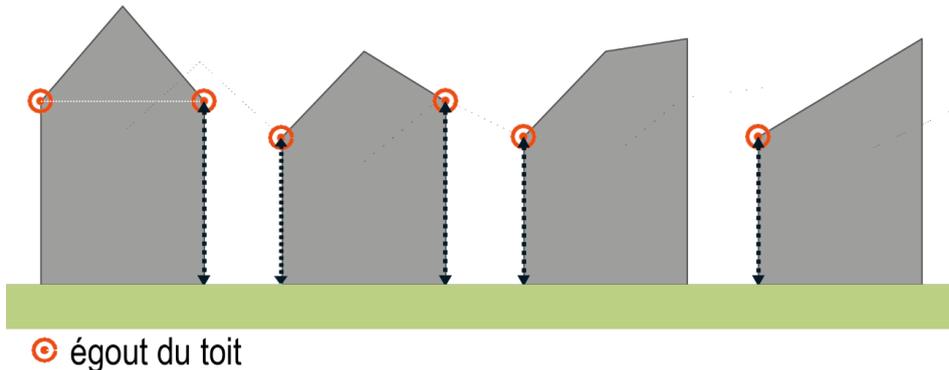
### Exploitation forestière

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les *constructions* et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

### EGOUT DU TOIT :

L'égout d'un toit ou d'un pan de *toiture* constitue la partie basse du toit ou des pans de *toiture*.



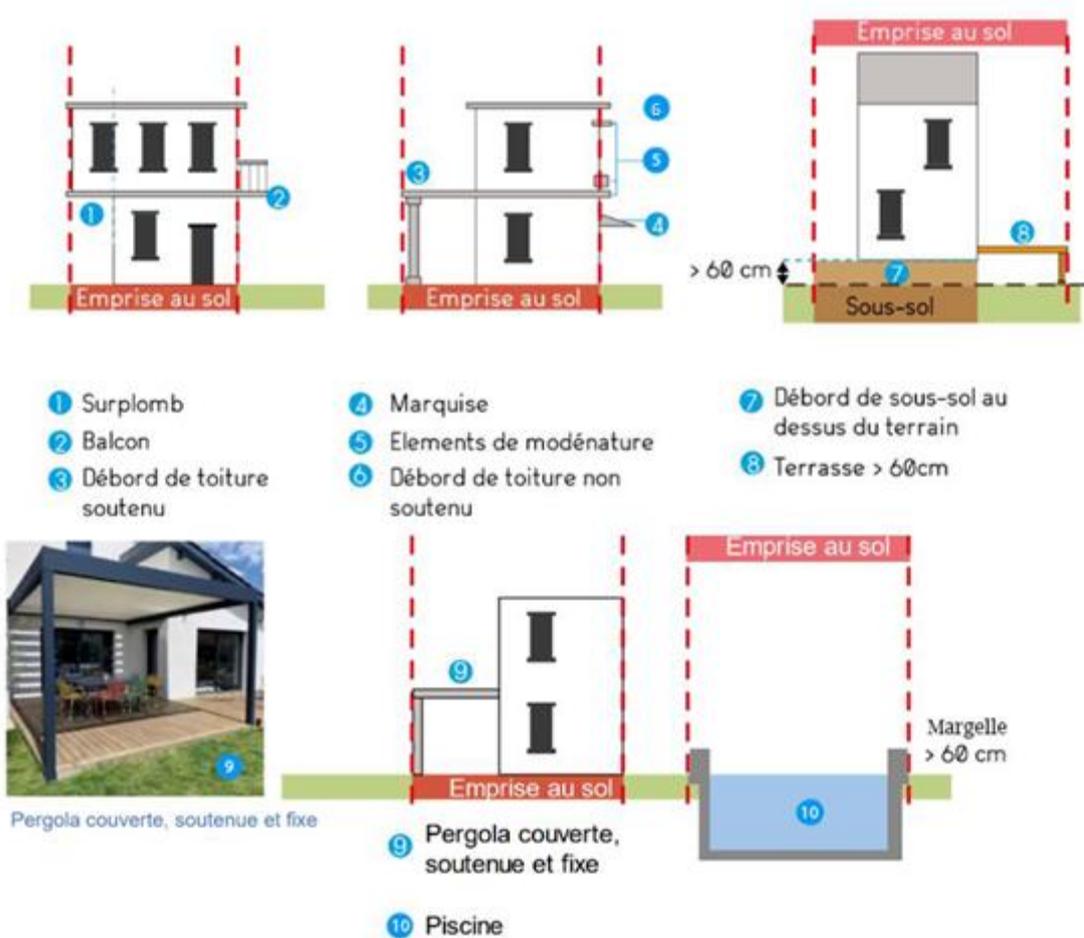
### EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la *construction*, tous débords et surplombs inclus. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (*constructions* principales, *constructions* annexes) ainsi que :

- Les *piscines*,
- Les pergolas couvertes, soutenues et fixes.

Toutefois en sont exclus :

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises,
- Les *balcons*,
- Les débords de *toiture* lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux,
- Les rampes destinées à l'accès des personnes à mobilité réduite,
- Les isolations thermiques par l'extérieur de 50 cm maximum sur les *constructions existantes* à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024),
- Les mobiliers d'habillage pour conteneurs de déchets,
- Les sous-sols, terrasses, perrons, escaliers, margelles de *piscines* et les éléments d'infrastructure ne dépassant pas le terrain naturel de plus de 60 centimètres.

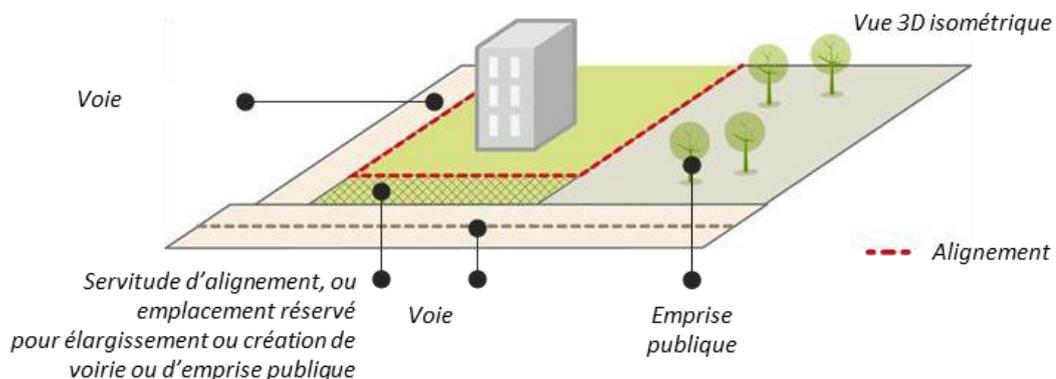


### EMPRISES PUBLIQUES OU VOIES :

Les voies :

- Doivent être ouvertes à la circulation ;
- Recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces extérieurs ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, tels que les espaces dédiés à la circulation des tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques et les cimetières.



### ESPACE VERT DE PLEINE TERRE :

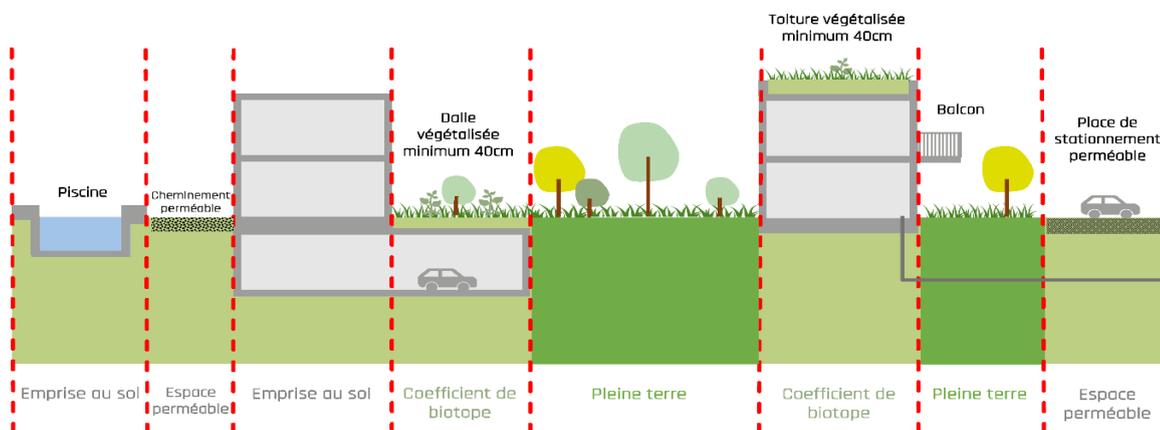
Un espace vert de pleine terre est un espace libre, végétalisé et non bâti, ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

N'entrent pas dans la définition d'espace vert de pleine terre :

- Les terrasses,
- Les *piscines*,
- Les espaces de circulation, de stationnement des véhicules et les rampes d'accès aux sous-sols quel que soit le traitement.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace vert de pleine terre.

### Application des règles liées aux définitions précédentes :



### ESPACE PAYSAGER PROTEGE :

L'espace paysager protégé, correspondant à une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, est défini à l'article 3.4.5.4 - Dispositions concernant les Espaces paysagers protégés.

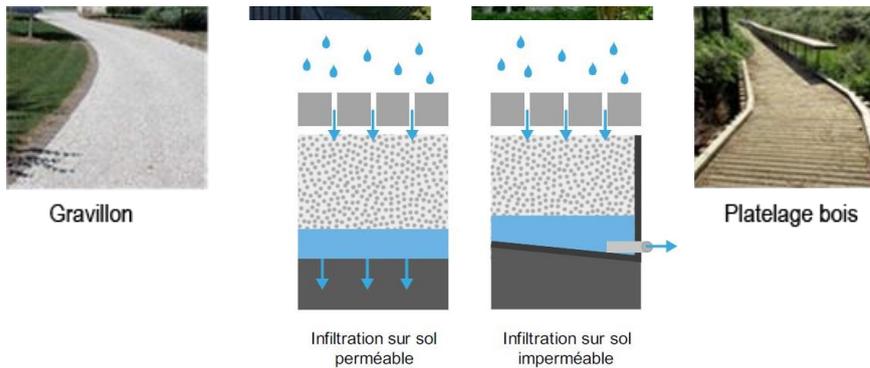
### ESPACE PERMEABLE :

Un espace perméable est un espace libre, non végétalisé, non bâti, ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

Exemple de mise en œuvre d'espaces perméables :

- Les revêtements de voie et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon)

- Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, graviers, platelage bois, etc.



### EXHAUSSEMENT :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

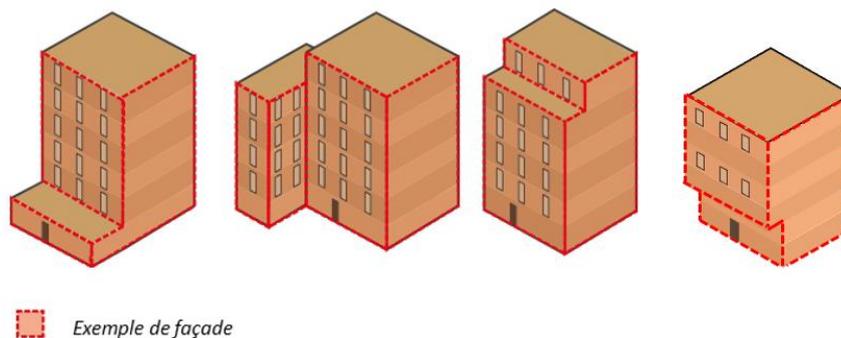
### EXTENSION :

L'extension consiste en un agrandissement d'une *construction*. L'extension est horizontale et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la *construction existante*.

Si l'extension est supérieure à 100 % de la *surface de plancher* et/ou de l'*emprise au sol* de la *construction existante*, les parties nouvellement créées seront considérées comme des *constructions* neuves et, à ce titre, devront respecter les règles applicables aux *constructions* neuves.

### FACADE :

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une *construction* et dépourvue d'angle. Un mur-pignon est une façade.

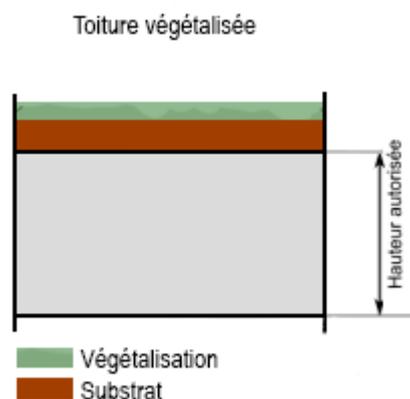


### HAUTEUR :

La hauteur totale d'une *construction* ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie en tout point par rapport au niveau du terrain avant travaux et par rapport au niveau du terrain après travaux. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au *faîtage* de la *construction*, ou au sommet de l'*acrotère* (dans le cas de *toitures-terrasses* ou de terrasses en *attique*). Les *installations*

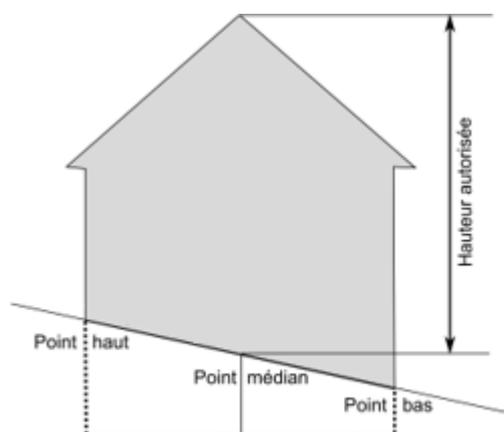
*techniques* et les garde-corps à claire voie sont exclus du calcul de la *hauteur* dans une limite fixée dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des *constructions*, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune et sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public. Pour les *toitures-terrasses* végétalisées, la hauteur est mesurée au niveau du plancher haut du dernier niveau du bâtiment, hors isolation, dispositifs de végétalisation et *acrotères*.

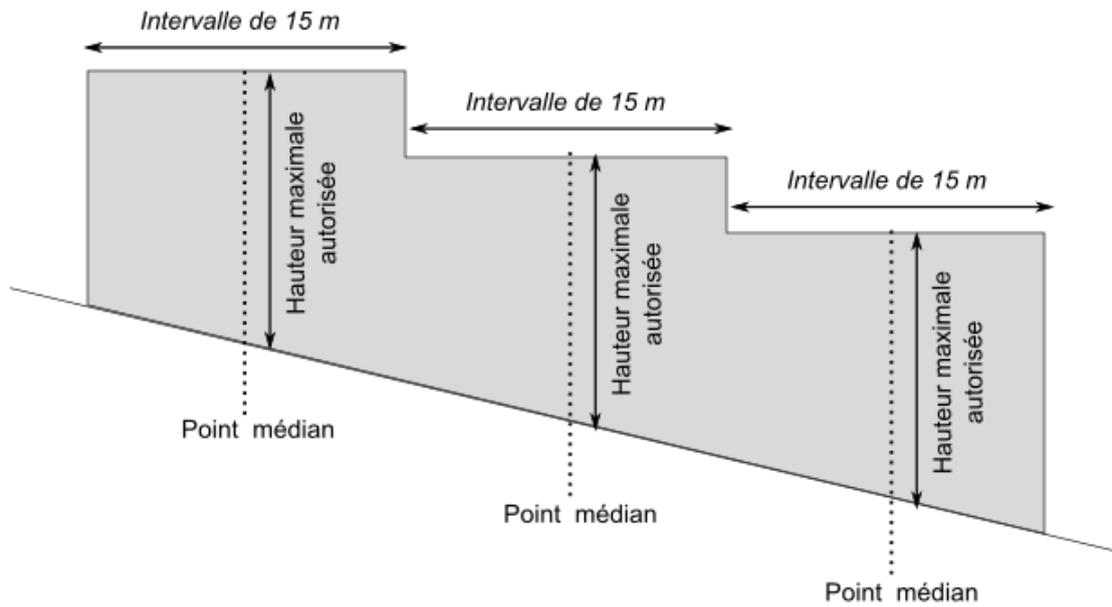


#### Cas d'un terrain en pente (de plus de 8 %) :

Sur les terrains en pente, les *façades* ou pignons des bâtiments sont divisés pour le calcul de la hauteur en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 15 m de longueur. La hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel avant travaux et après travaux au milieu de la section.

La hauteur maximale de chaque section doit s'inscrire dans le gabarit dessiné perpendiculairement à la hauteur maximale prise au point médian.





### HAUTEUR DE FAÇADE :

La hauteur de *façade* est la plus grande des *hauteurs* entre :

- la hauteur mesurée depuis le *terrain avant travaux*
- la hauteur mesurée depuis le terrain après travaux

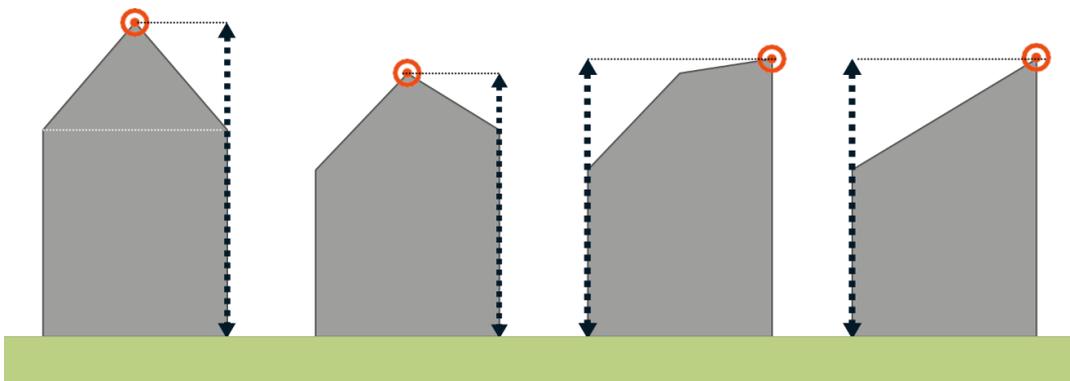
Cette hauteur est mesurée depuis le *terrain avant travaux* et après travaux, au nu de la *façade*, jusqu'à l'*égout du toit* ou au sommet de l'*acrotère*.

### HEBERGE :

En limite de propriété, profil qui correspond à la limite du mur d'un bâtiment implanté sur la *limite séparative*. Les murs de clôtures et les clôtures ne rentrent pas dans la définition des héberges.

### FAÎTAGE :

Le *faîtage* correspond au sommet des pans d'une *toiture*.



 Faîtage

**INSTALLATION TECHNIQUE :**

Ensemble des objets, appareils, dispositifs, éléments mis en place de manière fixe liés à la *construction* mais ne constituant pas une *construction* ni un aménagement tels que les appareils de refroidissement ou de chauffage (climatiseurs, pompe à chaleur, ...), antennes, éoliennes, édicules d'ascenseur...

**JOUR DE SOUFFRANCE :** Les jours de souffrance sont des ouvertures qui doivent uniquement laisser passer la lumière, situées à plus de 1,90 mètre de *hauteur* en étage et 2,60 mètres en rez-de-chaussée, sans permettre le regard.

**LIMITES SEPARATIVES :**

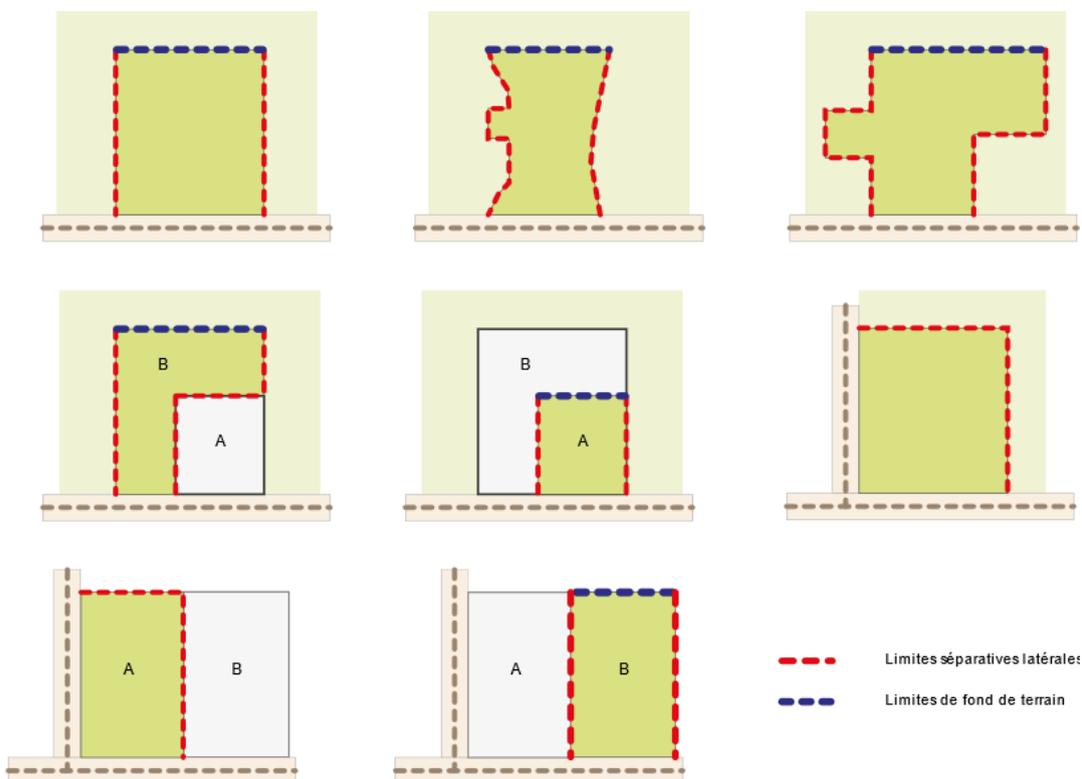
Les limites séparatives correspondent aux limites entre l'*unité foncière* de la *construction*, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'*unité foncière* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*.

**Limites séparatives latérales :**

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la *voie* ou *emprise publique*, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

**Les limites de fond de terrain :**

La limite de fond de terrain correspond à la limite autre que l'*alignement* et les limites séparatives latérales.



### MEUBLES DE TOURISME :

Les meublés de tourisme sont des villas, maisons, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois.

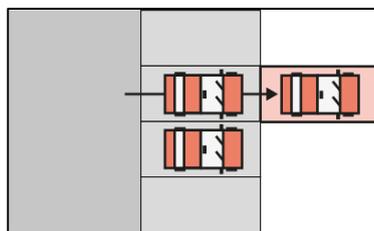
Pour l'application du règlement, les meublés de tourisme relèvent de la sous-destination Autres hébergement touristiques, à l'exclusion de ceux à usage d'habitation offerts à la location moins de cent vingt jours au cours d'une même année civile, qui relèvent de la sous-destination Logement.

### PISCINE :

Une piscine est un bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade, la natation. La piscine génère de l'*emprise au sol*.

### PLACE COMMANDEE :

Une *place commandée* est une place qui n'est pas accessible directement depuis la *voie* de dégagement mais en passant par une autre place de stationnement. Ces *places commandées* ne peuvent être prises en compte que sous réserve qu'elles soient exclusivement affectées à un seul logement.

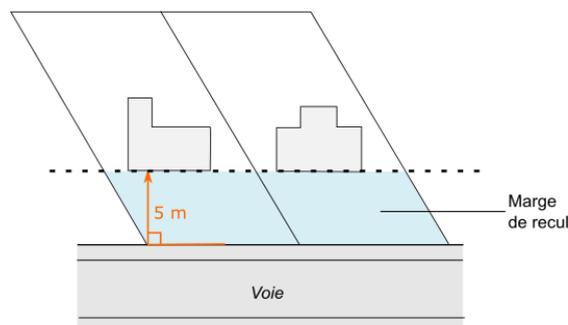


### RECU :

Le recul est la distance mesurée horizontalement en tout point de la *façade* ou de la *construction* séparant une *construction* de l'*alignement*. Il se mesure perpendiculairement à la limite d'*emprise publique*, de *voie* ou d'emplacement réservé.

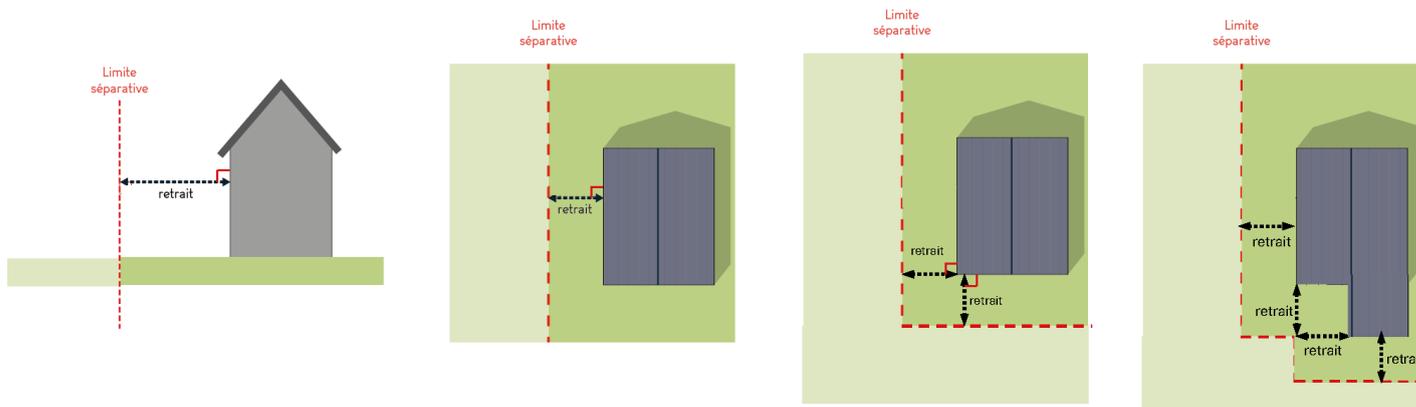
Sauf dispositions contraires dans le reste du règlement, à l'intérieur de la marge de *recul* (espace situé entre l'*alignement* et le recul minimum imposé) sont autorisés à condition de ne pas générer d'*emprise au sol* :

- Les escaliers ;
- Les rampes ;
- Les modénatures ;
- Les débords de *toiture* ;
- Les *constructions* en sous-sol ;
- Les *saillies* dans les limites fixées au sein du règlement.



### RETRAIT :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la *façade* (*saillies* comprises) séparant la *construction* d'une *limite séparative latérale* ou de la limite de fond de parcelle, exceptions faites des modénatures, débords de *toiture*, *constructions* en sous-sol, éléments inférieurs à 60 cm d'épaisseur par rapport au *terrain naturel* (TN).



### RUINE :

Une ruine est un bâti dont les fondations et/ou éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ne remplissent pas leurs fonctions.

### SAILLIE :

Sont considérées comme des saillies, les éléments de *construction* en surplomb, en avant du nu de la *façade* (*balcons*, bow-windows). Les éléments architecturaux tels que les corniches, modénatures diverses, marquises, etc... ne sont pas considérés comme des saillies.

### SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITES (STECAL) :

Un secteur de taille et de capacité d'accueil limités est un secteur délimité à l'intérieur d'une zone naturelle au sein duquel certaines *constructions* ou installations peuvent être autorisées, conformément à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme. Le règlement y définit les conditions de *hauteur*, d'implantation et de densité des *constructions* qui y sont autorisées, afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et de maintenir le caractère naturel de la zone.

### STRATES DE VEGETATION :

Désignent les différents niveaux atteints par le feuillage des végétaux :

- Strate arborée : strate composée des arbres de grand et moyen développement ;
- Strate arbustive : strate composée des arbustes ;
- Strate herbacée : strate composée des prairies, couvre-sol, gazons...

### SURELEVATION :

La surélévation consiste en un agrandissement d'une *construction existante*. La surélévation est verticale et doit présenter un lien fonctionnel avec la *construction existante*.

### SURFACE DE PLANCHER :

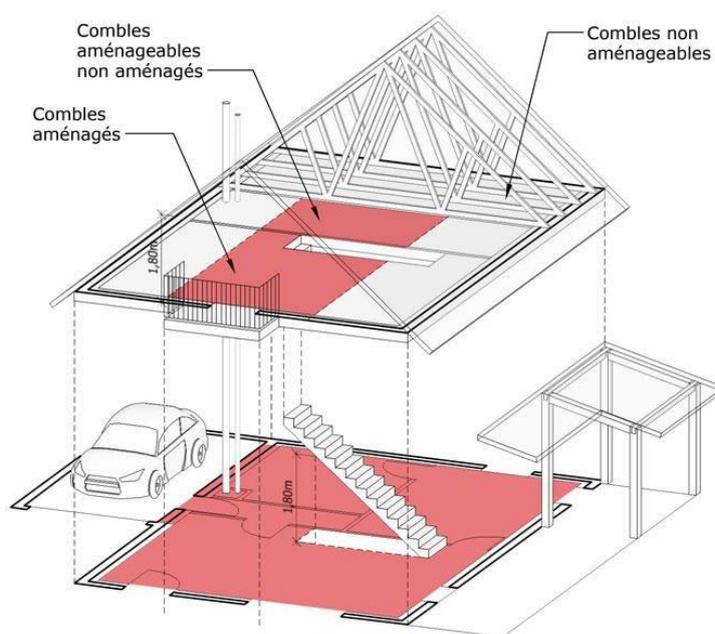
La surface de plancher de la *construction* est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau

clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des *façades* après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une *hauteur* sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la *construction* et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Cette définition est issue du Code de l'urbanisme. En cas d'évolution de l'article du Code de l'urbanisme, ce dernier prime sur cette définition.

## SURFACE DE PLANCHER



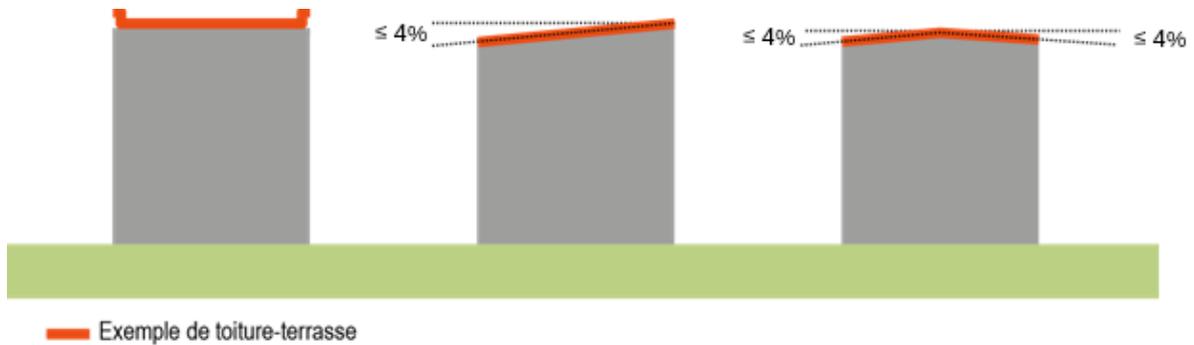
### TERRAIN NATUREL OU AVANT TRAVAUX :

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la *construction* à la date de la demande.

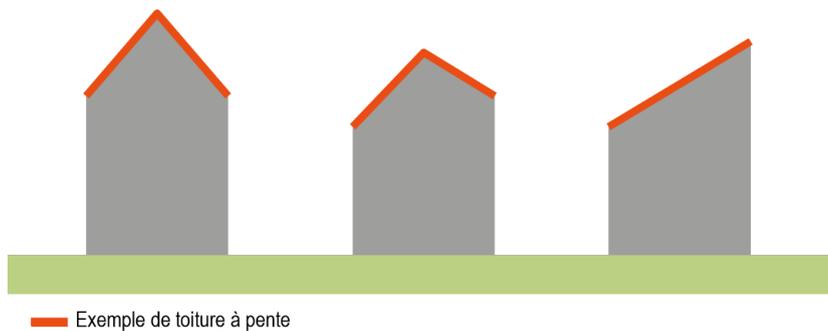
**TOITURE :**

Parties supérieures des éléments de *construction* servant de couverture et d'étanchéité.

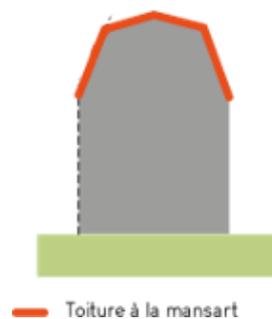
**TOITURE-TERRASSE :** couverture quasiment plate, ne comportant que de légères pentes ( $\leq 4\%$ ) permettant l'écoulement des eaux.



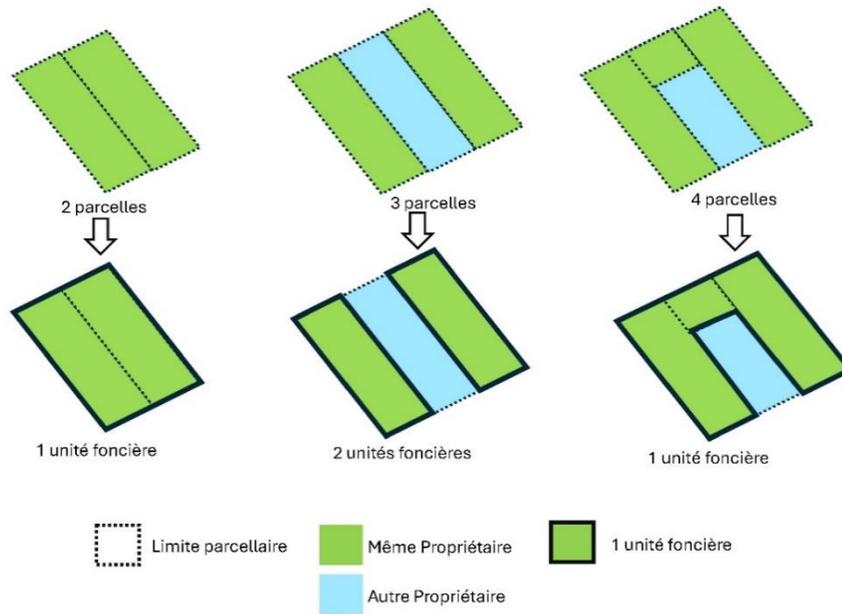
**TOITURE A PENTE :** Couverture comportant un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la *construction*.



**TOITURE A LA MANSART :** Le Mansart est un comble brisé dont chaque versant a deux pentes et dont le degré d'inclinaison minimal par rapport au nu vertical de la *façade* est défini dans le chapitre 3.5 Dispositions relatives à l'aspect extérieure des constructions.



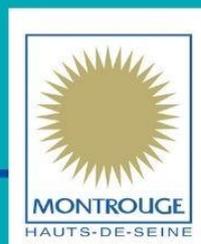
**UNITE FONCIERE** : Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (ou au même futur propriétaire) ou à la même indivision. Le terme "terrain" renvoie à la notion d'unité foncière.





# Dispositions générales

**Ce document est un extrait du règlement du PLUi de Vallée Sud Grand Paris approuvé le 11 décembre 2024 et ne contient que les règles s'appliquant à la Ville de Montrouge. Il n'a pas de valeur juridique.**



## 3.1 Rappel du Code de l'urbanisme

### 3.1.1 RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE :

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolí, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Conformément à l'article L.111-23 du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### 3.1.2 ADAPTATIONS MINEURES :

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des *constructions* avoisinantes.

Il ne sera pas exigé d'espace vert de pleine terre pour les évolutions des *constructions existantes* sous réserve qu'il n'y ait pas d'aggravation de l'existant.

### 3.1.3 IMPOSSIBILITE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT :

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32 du Code de l'urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### 3.1.4 AUTRES DISPOSITIONS GENERALES LIEES AUX OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT :

Conformément à l'article L. 151-36 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les *constructions* destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en

site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement, conformément à l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de *surface de plancher*, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151- 34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

## 3.2 Dispositions applicables aux zones humides

### 3.2.1 DANS LES ZONES HUMIDES NON AVEREES ET NON INVENTORIEES AU SAGE DE LA BIEVRE :

Conformément au SAGE de la Bièvre, tout nouveau projet urbain de *construction* ou de rénovation instruit dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme (notamment permis de construire ou d'aménager), dont le terrain d'assiette est supérieur à 1000 m<sup>2</sup> et portant sur une zone humide d'une surface supérieure à 30 m<sup>2</sup> non inventoriée au SAGE de la Bièvre, s'assure dans ses études préalables, de la délimitation des zones humides sur le terrain d'assiette du projet et de ses caractéristiques conformément aux articles R.214-6, R.211-108, du code de l'environnement.

Les projets pourront s'appuyer notamment sur la cartographie des enveloppes d'alerte zones humides d'Île-de-France de la DRIEAT (classe A – zones humides avérées et classe B – probabilité importante) et retranscrite dans l'Etat Initial de l'Environnement et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Environnement du PLUi, ou sur tout autre diagnostic plus précis qui pourrait être réalisé.

En application de l'article L.212-3 du Code de l'environnement, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment, les remblais, les déblais et les drainages.

En cas de dérogation au principe de protection stricte des zones humides (règle n°2 du SAGE), il est rappelé que le principe ERC (Eviter, Réduire, Compenser) s'applique pour tout aménagement en zone humide [article 1110-1 du Code de l'environnement]. Il est rappelé que tout projet impactant les zones humides est soumis aux dispositions du SAGE Bièvre et à l'Art. R.214-1 rubrique 3.3.1.0 du Code de l'environnement lorsque la zone humide impactée est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, qui préconisent que dans le cas où les mesures d'évitement et de réduction n'ont pas permis d'éviter un impact résiduel, la Commission Locale de l'Eau oriente les pétitionnaires vers des zones diagnostiquées comme dégradées et pouvant être restaurées, valorisées ou aménagées (renaturation, entretien, reméandrage, effacement d'ouvrages, aménagements écologiques d'ouvrage, restauration, création ou réhabilitation d'anciennes zones humides...) dans le cadre de mesures compensatoires. Les mesures compensatoires doivent permettre d'atteindre l'objectif de zéro perte nette de surface de zones humides sur le bassin versant de la Bièvre.

## 3.3 Dispositions écrites

### 3.3.1 ALEA RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

A l'intérieur de la zone soumise à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles figurant sur le plan 6.14 risque retrait-gonflement des argiles, les nouvelles *constructions*, *extensions* et réhabilitations des *constructions existantes* doivent en tenir compte et prévoir des modalités de *construction* adaptées pour limiter l'exposition au risque, conformément au Code de la construction et de l'habitation (articles L.132-4 et suivants). Dans ces secteurs, il conviendra de rechercher et d'adopter toutes les solutions possibles permettant de minimiser le rejet au réseau et, a minima, de garantir l'absence de rejet des pluies courantes (pluies de 10 mm en 24 heures). Le rejet de l'excédent pourra alors être raccordé au réseau d'assainissement ou dans les eaux superficielles conformément aux limitations de débit fixées aux valeurs suivantes par le règlement d'assainissement territorial (2 L/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale dans le cas d'un rejet au réseau unitaire) ou départemental.

### 3.3.2 CARRIERES

Les dispositions de l'arrêté préfectoral valant de Plan de Prévention des Risques (PPRN) lié à la présence d'anciennes carrières devront être prises en compte.

**Dans les secteurs concernés par les anciennes carrières** (les secteurs concernés par les zones d'aléas sont localisés dans les annexes du PLUi) :

Rappel : A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, définie par l'arrêté préfectoral du 27 janvier 1986, les projets de *construction* doivent faire l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et aux dispositions des plans de prévention des risques naturels lorsqu'ils existent.

- **En zone d'aléa très fort :**
  - **Les constructions nouvelles sont interdites** en dehors des zones d'aménagement concerté (ZAC) et des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).
  - Les *constructions* nouvelles sont autorisées dans les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) sous réserve que le pétitionnaire mette en œuvre des mesures nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol (comblement ou traitement des anciennes carrières, adaptation des fondations...), notamment par la réalisation d'études géotechniques ;
  - Les *extensions* des *constructions existantes* sont autorisées sous réserve que le pétitionnaire mette en œuvre des mesures nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol (comblement ou traitement des anciennes carrières, adaptation des fondations...), notamment par la réalisation d'études géotechniques;
  - Les *reconstructions* à l'identique de *constructions existantes* après sinistre sont autorisées.
  - **Les travaux nécessaires au fonctionnement des services publics** ou les travaux et aménagements permettant de réduire l'exposition aux risques sont autorisés.
  
- **Dans toutes les zones d'aléa :**
  - La réalisation de puisards ou de puits d'infiltration est interdite ;
  - Le raccordement des eaux usées et pluviales aux réseaux collectifs lorsqu'ils existent est obligatoire.

### 3.3.3 RISQUE INONDATION PAR REMONTEE DE NAPPE

Il convient de se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique Environnement dont les dispositions s'appliquent dans un rapport de compatibilité avec les autorisations d'urbanisme.

### 3.3.4 DIVISION DE TERRAIN EN VUE DE CONSTRUIRE

- a. Au sein de la zone U1, dans le cas d'un lotissement ou de la *construction*, sur une *unité foncière* ou sur plusieurs *unités foncières* contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chacun des terrains issus de la division (art. R. 151-21 3 du Code de l'Urbanisme).
- b. Au sein des autres zones urbaines, cette disposition ne s'applique pas, sauf en zones UP lorsque cela est mentionné.

### 3.3.5 STATIONNEMENT

#### 3.3.5.1 Dispositions générales pour les véhicules motorisés

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des *constructions* et installations ainsi que les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des *voies* publiques. Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de *constructions* et de leur fréquentation.

#### En zones UP

- Des dispositions particulières peuvent s'appliquer nonobstant les dispositions suivantes.

#### Dans les autres zones :

- Dans le cas d'une création de logement, les normes applicables sont celles indiquées dans le tableau ci-dessous.
- Lorsqu'une *construction* comporte plusieurs *destinations*, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Une place de stationnement doit être techniquement accessible et fonctionnelle.
- Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la *Surface de plancher*, le nombre de places est donné par la division par 25 m<sup>2</sup> de ces surfaces pour les voitures et par 9 m<sup>2</sup> pour les deux-roues motorisés.

Dans le cas de la création de plus de 2 places de stationnement, la totalité des places de stationnement devra être réalisée en sous-sol ou dans un volume construit.

#### Changement de destination :

Pour les changements de *destination*, les normes de stationnement exigées correspondent à la nouvelle *destination*.

#### Réhabilitation de bâtiments sans changement de destination :

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise, dans le cas d'augmentation de la

*surface de plancher* dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou bien de besoins nouveaux induits par l'opération.

Conformément aux dispositions de l'article L151-36-1 du Code de l'urbanisme, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants qui n'entraînent pas de création de *surface de plancher* supplémentaire.

**Suppression d'emplacements existants :**

Lors de toute opération de *construction* ou de transformation de locaux, toute place de parking supprimée doit être rétablie en plus des besoins nouveaux qu'entraîne la *construction* nouvelle.

**Places commandées :**

Les *places commandées* sont autorisées mais ne rentrent pas dans le calcul du nombre de places imposé par le présent règlement.

**Mode de calcul des places de stationnement :**

- Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure dès que la 1<sup>ère</sup> décimale est supérieure ou égale à 5.

DESTINATION	Sous-destination	Au sein des périmètres de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet	Hors périmètre de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet
HABITATION	Logement	<p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>0,7 place</b> minimum par logement</li> </ul> <p><b>Pour les logements sociaux ou intermédiaires, il est exigé 0,5 place minimum par logement puis 0,25 place par logement supplémentaire au-delà de 16 logements</b></p> <p><b>Pour les deux-roues motorisés, il est exigé 1 place minimum pour 10 logements.</b></p>	<p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>0,7 place</b> minimum par logement</li> </ul> <p><b>Pour les logements sociaux ou intermédiaires, il est exigé 0,5 place minimum par logement.</b></p> <p><b>Pour les deux-roues motorisés, il est exigé 1 place pour 10 logements.</b></p>
	Hébergement	<p>Il est exigé, pour les Établissements d'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> minimum pour 10 chambres</li> </ul>	<p>Il est exigé, pour les Établissements d'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> minimum pour 6 chambres</li> </ul>

DESTINATION	Sous-destination	Au sein des périmètres de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet	Hors périmètre de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	Artisanat et commerce de détail	Pour tout local d'une surface de plancher de 200m <sup>2</sup> ou plus, une place de stationnement par tranche échue de 200 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> . Les tranches de surface doivent être considérées par local.	
	Restauration	Les commerces et activités de services de moins de 200 m <sup>2</sup> d'un seul tenant n'ont pas de stationnement à fournir.  Une place de livraison au-delà de 500 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> créée.  Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.  Il n'est pas fixé de règle pour les <i>constructions</i> et installations liées à des projets de transports collectifs souterrains.	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Commerce de gros	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la <i>construction</i>	
	Cinéma	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la <i>construction</i>	
	Hôtels	1 place pour 5 chambres	
	Autres hébergements touristiques	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la <i>construction</i>	
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>	Industrie	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la <i>construction</i>	
	Entrepôt		
	Bureau	Il ne peut être réalisé :  • plus de <b>1 place pour 90m<sup>2</sup></b> de surface de plancher  <b>5% minimum du nombre de places de stationnement réalisées doit être réservé aux deux roues motorisés</b>	Il ne peut être réalisé :  • plus de <b>1 place pour 70m<sup>2</sup></b> de surface de plancher  <b>5% minimum du nombre de places de stationnement réalisées doit être réservé aux deux roues motorisés</b>
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la <i>construction</i> .	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la <i>construction</i> .	
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.	

DESTINATION	Sous-destination	Au sein des périmètres de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet	Hors périmètre de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public		
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>	Exploitation agricole Exploitation forestière	Non réglementé	

### 3.3.5.2 Dispositions particulières pour les véhicules motorisés

Dans la zone N, les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des *voies* publiques ouvertes à la circulation.

Les parcs de stationnement publics ou privés extérieurs doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de moyen développement (ou d'un arbre de grand développement) pour 4 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets ; s'ils sont plantés isolément, ils doivent disposer chacun d'un volume de 6 à 9 m<sup>3</sup> de terre et l'équivalent d'une place de stationnement en superficie.

Le dimensionnement des places de stationnement devra respecter les normes en vigueur : la norme NF P91-100 pour les parkings accessibles au public et la norme NF P91-120 pour les parcs de stationnement privés dans le respect de l'arrêté du 24 Novembre 1967 et de l'instruction interministérielle sur la signalisation routière (arrêté du 7 Juin 1977 modifié) annexé au PLUi.

Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18 %.

### 3.3.5.3 Dispositions générales pour les vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et sécurisés.

Ce document est un extrait du règlement du PLUi de Vallée Sud Grand Paris approuvé le 11 décembre 2024 et ne contient que les règles s'appliquant à la Ville de Montrouge. Il n'a pas de valeur juridique

Les surfaces réservées au stationnement des vélos sont situées ou réparties sur la même *unité foncière* que le bâtiment ou l'ensemble de l'opération d'aménagement dans laquelle le projet s'inscrit.

- Le long des linéaires commerciaux, au moins un tiers des locaux dédiés au stationnement des vélos doit être situé au rez-de-chaussée et maximum deux tiers au 1<sup>er</sup> sous-sol à condition que l'accès des vélos puisse s'y faire en sécurité par un ascenseur ou une rampe accessible aux vélos, dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Mobilités.
- En dehors des linéaires commerciaux, au moins deux tiers des locaux dédiés au stationnement des vélos doit être situé au rez-de-chaussée et maximum un tiers au 1<sup>er</sup> sous-sol à condition que l'accès des vélos puisse s'y faire en sécurité par un ascenseur ou une rampe accessible aux vélos, dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Mobilités.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos ne pourra en aucun cas être destiné à un autre usage (stationnement de véhicules deux roues motorisés, ...).

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> minimum, hors espace de dégagement (Cf. OAP Mobilité).

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Mobilités précise le présent article sur les modalités et conditions de réalisation des locaux dédiés au stationnement des vélos dans le respect du Code de la *construction* et de l'habitation.

Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la *Surface de plancher*, le nombre de places est donné par la division par 5 m<sup>2</sup> pour les vélos spéciaux et par 3 m<sup>2</sup> pour les cycles.

Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure dès que la 1<sup>ère</sup> décimale est supérieure ou égale à 5.

Les dispositions présentées ci-dessus ne s'appliquent pas pour la *destination* « Habitation » lorsque la *construction* compte moins de deux logements.

Destinations		Normes de stationnement vélos*
Habitation	Logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales au sens du CCH 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales au sens du CCH 1 emplacement pour vélo spécial pour 10 emplacements de vélos simples.
	Hébergement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales au sens du CCH 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales au sens du CCH
Autres activités des secteurs secondaire et	Industrie	1 place pour 400 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>
	Entrepôt	1 place pour 1 000 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>
	Bureau	1 place pour 70 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>

tertiaire	Centre de congrès et d'exposition	10 % de la capacité (en superficie) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 500 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>
	Restauration	10 % de la capacité (en superficie) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Commerce de gros	10 % de la capacité (en superficie) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	10 % de la capacité (en superficie) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Hôtels	10 % de la capacité (en superficie) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Autres hébergements touristiques	10 % de la capacité (en superficie) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Cinéma	10 % de la capacité (en superficie) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	15 % de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment 15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15 % de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment 15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Pour les écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves Pour les collèges, lycées et universités : 1 place pour 3 à 5 élèves/étudiants Pour les établissements de santé, 15% de l'effectif maximum déclaré (personnel et public) pour les équipements disposant d'un parc de stationnement automobile
	Salles d'art et de spectacles	15 % de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment 15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Équipements sportifs	15 % de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment 15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

	Autres équipements recevant du public	15 % de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment  15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	

*\*Ces dispositions reprennent les dispositions du décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, et à l'Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, qui fixent la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment.*

*Pour les dispositions exprimées en pourcentage de la capacité du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés, la règle s'applique en fonction de la capacité du parc de stationnement pour véhicules motorisés affectée à la sous-destination considérée.*

### 3.3.5.4 Dispositions particulières pour les vélos

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Mobilités précise dans un rapport de compatibilité les présentes dispositions sur les modalités et conditions de réalisation des locaux dédiés au stationnement des vélos dans le respect du Code de la construction et de l'habitation.

## 3.3.6 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS, RESEAUX, DECHETS ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

### 3.3.6.1 Desserte des terrains

#### Conditions de desserte par les emprises publiques, les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Lorsque les *voies* carrossables nouvelles se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour être constructible, une *unité foncière* doit être accessible par une emprise publique ou une *voie* carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie, être proportionnée à l'importance et à la *destination* des *constructions* projetées et doivent avoir une largeur minimale de 2 mètres.

L'accessibilité se fait :

- Soit directement sur l'*unité foncière*,
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et matérialisé physiquement, sur fond voisin.

En cas de voies d'accès réservées exclusivement aux véhicules de sécurité, les normes applicables sont fixées par les services de sécurité.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la *voie* publique sont limitées à un par *unité foncière*. Des accès supplémentaires sont possibles dans la limite d'un accès par tranche complète de 20 mètres de *façade*, au-delà des 20 premiers mètres.

Toutefois, pour les *voies* départementales, les possibilités d'accès carrossable à la *voie* publique

sont limitées à un accès par tranche de 30 mètres de *façade* par *unité foncière*, sous réserve de l'appréciation par le Département des conditions spécifiques.

### 3.3.6.2 Réseaux

#### 3.3.6.2.1 REGLES RELATIVES A L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Toute *construction* qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### 3.3.6.2.2 REGLES RELATIVES A L'ASSAINISSEMENT

- Toute *construction* ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire du réseau. Le raccordement doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides. Les eaux issues des parkings subiront le traitement prescrit par le gestionnaire du réseau.

#### 3.3.6.2.3 REGLES RELATIVES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'objectif de « zéro rejet » des eaux pluviales au réseau d'assainissement est à privilégier. Le raccordement au réseau d'eaux pluviales n'est pas obligatoire.

Conformément aux dispositions en vigueur du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (SDAGE Seine-Normandie), du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Bièvre (SAGE de la Bièvre) et des règlements d'assainissement territorial et départemental, la gestion des eaux pluviales doit viser un double objectif, applicable à tout projet dont le terrain d'assiette est supérieur à 1000 m<sup>2</sup> :

- L'absence de rejet au réseau d'eaux pluviales jusqu'à la pluie d'occurrence décennale ;
- L'analyse et l'anticipation des effets d'une pluie exceptionnelle (pluie d'occurrence centennale) sur le terrain d'assiette du projet ou liés et ayant une incidence sur des espaces limitrophes pour des événements pluvieux supérieurs à la pluie décennale (pluie de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales). Le pétitionnaire devra identifier les axes d'écoulement et les zones susceptibles d'être inondées (par ruissellement en cas de saturation du réseau), identifier des mesures pour la protection des personnes et des biens ou la limitation des dégâts provoqués : mise en place de murets, espaces inondables par temps de pluie et fonctionnels par temps sec, profilage de voirie, etc.

Les lames d'eau correspondant à une pluie décennale (43 mm en 4 h) et centennale (91 mm en 12 h) sont rappelées dans l'article n°4 du règlement SAGE de la Bièvre.

Les ouvrages de rétention – restitution enterrés ainsi que les pompes de relevage associées sont proscrits. Les eaux pluviales doivent être gérées au plus près de leur point de chute (gestion à la source) et de manière intégrée à l'espace urbain en s'appuyant sur des solutions favorisant leur infiltration en surface, évapotranspiration et récupération : par exemple espaces verts en creux, *toitures* végétalisées, revêtements perméables, tranchées drainantes, systèmes de récupération pour utilisation selon la réglementation en vigueur (arrosage d'espaces verts, alimentation de sanitaires, lavage de sols). La gestion à la source et intégrée des eaux pluviales consiste à donner une fonction supplémentaire à la fonction première d'un espace (paysagère, circulation, écologique, etc.) : celle de gérer les eaux pluviales. Ainsi, un ouvrage ne doit pas être créé pour la seule gestion des eaux pluviales. Cette gestion permet d'éviter la concentration des eaux pluviales en un point, en favorisant les surfaces végétalisées et perméables. Le pétitionnaire recherchera préférentiellement une gestion visible et gravitaire de l'eau de pluie permettant de valoriser sa présence en ville.

A titre dérogatoire, peuvent être autorisés :

- Les bassins enterrés visant la récupération des eaux de pluie à usage des sanitaires, de l'arrosage, du lavage des sols, etc. (selon la réglementation en vigueur),
- Les projets sous maîtrise d'ouvrage publique connectés aux réseaux d'eaux pluviales,
- Les ouvrages réalisés sur sites présentant des risques importants de pollution industrielle lourde accidentelle,
- Les ouvrages de stockage des eaux d'incendie.

En particulier, les descentes d'eau pluviale doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments ou encastrées en *façade*, ou sinon être dévoyées au niveau du *terrain naturel* et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (espaces verts, rivières sèches, caniveaux, etc.).

En cas de contraintes techniques à justifier auprès des gestionnaires de réseaux – par exemple relatives à la perméabilité des sols, aux risques liés aux couches géologiques sous-jacentes – gypse, argiles, carrières, à la battance de la nappe superficielle, ou encore aux règles de protection des espaces urbains au titre de l'histoire, de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'archéologie, etc. – rendant non réalisable l'objectif de gestion d'une pluie décennale sans rejet, il conviendra de rechercher et d'adopter toutes les solutions possibles permettant de minimiser le rejet au réseau :

- Pour les projets d'infrastructures appartenant aux réseaux de transports collectifs structurants et les projets de rénovation des réseaux routiers structurants, dès lors qu'ils justifient de l'absence de foncier disponible ou à acquérir permettant l'abattement des pluies courantes à proximité du réseau, d'approcher au maximum l'objectif d'infiltration/évapotranspiration d'une lame d'eau de 10 mm en 24 heures,
- Pour les autres projets, a minima de garantir l'absence de rejet des pluies courantes (pluies de 10 mm en 24 heures).

Le rejet de l'excédent pourra alors être raccordé au réseau d'assainissement ou dans les eaux superficielles conformément aux limitations de débit fixées aux valeurs suivantes par le règlement d'assainissement territorial :

- 2 L/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale dans le cas d'un rejet au réseau unitaire,

Il est rappelé que seules les eaux pluviales excédentaires, qui n'auraient pu être gérées à la parcelle (après justification technique) peuvent être rejetées à débit limité au réseau d'assainissement.

Enfin, les possibilités d'infiltration devront faire l'objet d'études d'infiltrabilité des sols de telle sorte que l'infiltration soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité. Dans le cas où les caractéristiques du sous-sol limitent l'infiltration en profondeur, l'infiltration à la surface du sol (20-30 premiers centimètres) devra être privilégiée.

Après avoir recherché en priorité la gestion des eaux pluviales sans rejet, la gestion des eaux pluviales des *constructions* et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express peut s'opérer grâce à des bassins de rétention-restitution enterrés disposant de pompe de relevage avec un raccordement au réseau d'assainissement public.

### 3.3.6.3 Déchets

Pour les *constructions* nouvelles et la transformation d'une *construction existante* générant de nouveaux besoins, un local destiné au stockage des ordures ménagères et assimilés est aménagé dans le respect des préconisations de l'Etablissement Public Territorial de Vallée Sud - Grand Paris situées dans les annexes sanitaires du PLUi.

Dans le cas d'une nouvelle *construction* disposant d'un rez-de-chaussée actif, un local séparé de

celui de la *destination* principale de la *construction* doit être aménagé.

Dans les projets d'aménagement, il est recommandé de réaliser des dispositifs de pré-collecte des emballages en verre ménagers via un point d'apport volontaire.

### 3.3.7 VEGETALISATION DES TOITURES OU PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE SUR TOITURE

Pour toute *toiture-terrasse* présentant une superficie de la somme des surfaces des parties continues de la *toiture* ou la surface totale du toit d'un seul tenant supérieure à 250 m<sup>2</sup>, une part minimale de 50 % de l'ensemble de la *toiture* doit être végétalisée ou dédiée à la production d'énergies renouvelables.

Cette disposition ne s'applique pas pour les *constructions* et installations nécessaires au Réseau de Transport Public du Grand Paris Express.

### 3.3.8 VEGETALISATION DES CLOTURES

- Les clôtures entre les jardins et en *limites séparatives* doivent être perméables à la petite faune, par des percements ponctuels ou des matériaux spécifiques (type grillage).
- Les clôtures sur rue doivent être végétalisées.

## 3.4 Dispositions graphiques

### 3.4.1 DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LA MIXITE FONCTIONNELLE

Les dispositions graphiques explicitées dans cette partie figurent sur le plan de zonage de chaque commune.

#### 3.4.1.1 Linéaire commercial et artisanal renforcé

Le long d'un « linéaire commercial et artisanal renforcé » identifié sur le plan de zonage au titre des dispositions de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme, **les locaux à rez-de-chaussée sur rue, lors d'un changement entre *destinations* ou *sous-destinations*, ou créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une *construction nouvelle*** (hors locaux techniques nécessaires à l'accès, au fonctionnement et à la desserte de l'immeuble) :

- **Doivent relever des *sous-destinations* d'artisanat et commerce de détail ou de restauration.**

#### 3.4.1.2 Linéaire actif

Le long d'un « linéaire actif » identifié sur le plan de zonage au titre des dispositions de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme, **les locaux à rez-de-chaussée sur rue, lors d'un changement entre *destinations* ou *sous-destinations*, ou créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une *construction nouvelle*** (hors locaux nécessaires à l'accès, au fonctionnement et à la desserte de l'immeuble) :

- **Doivent relever des *sous-destinations* d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de**

commerce de gros, d'hôtel et hébergement hôtelier, de cinéma, de local et bureau des administrations publiques ou assimilées, de salle d'art et de spectacles, d'équipement sportif, d'autre équipement recevant du public.

### 3.4.1.3 Linéaire logistique

Le long d'un « linéaire logistique » identifié sur le plan de zonage au titre des dispositions de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme, **les locaux à rez-de-chaussée sur rue, lors d'un changement entre destinations ou sous-destinations, ou créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle :**

- **Peuvent relever des sous-destinations d'industrie, d'entrepôts, d'artisanat et commerce de détail, même si cette sous-destination est interdite au sein de la zone.**

## 3.4.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES SECTEURS DE PROJET

Les dispositions graphiques explicitées dans cette partie figurent sur les plans des secteurs de projets et des emplacements réservés de chaque commune ainsi que sur les plans de secteurs de plan masse.

### 3.4.2.1 Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Au sein des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) repérés sur les plans des secteurs de projets et des emplacements réservés communaux, tout projet d'ensemble devra être compatible avec les orientations édictées par l'OAP.

### 3.4.2.2 Secteur faisant l'objet d'un plan masse

Au sein des secteurs de plan masse repérés sur les plans des secteurs de projets et des emplacements réservés et sur le plan de zonage, tout projet devra être conforme aux dispositions édictées sur ledit plan masse nonobstant les règles de la zone dans laquelle est situé le secteur de plan masse.

### 3.4.2.3 Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global

**Servitude au titre de l'article L 151-41 5° du Code de l'urbanisme**, applicable pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation du présent règlement (11/12/2024)

Au sein des secteurs couverts par la servitude au titre de l'article L 151-41 5° du Code de l'urbanisme et repérés sur les plans des secteurs de projets et des emplacements réservés sont autorisées uniquement les *constructions* nouvelles et les *extensions* de *constructions existantes* à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024) dans la limite de **40 m<sup>2</sup> de Surface de plancher**.

### 3.4.3 DISPOSITIONS CONCERNANT LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de patrimoine concernés par les dispositions suivantes sont repérés sur les plans du patrimoine bâti et environnemental.

Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des *constructions existantes* (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

Les éléments de patrimoine sont classés en 3 niveaux de protection. Les niveaux 1 et 2 entraînent des dispositions qui s'appliquent nonobstant les autres dispositions du présent règlement, notamment celles relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des *constructions*.

Nota : le « rang » et le « niveau » de protection renvoient aux mêmes dispositions.

#### 3.4.3.1 Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti à protéger de rang 1 :

Pour les dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti à protéger de rang 1 repérés sur le plan du patrimoine bâti et environnemental, il convient de se référer aux fiches dédiées.

- Toute modification est interdite si elle porte atteinte à la composition générale et aux proportions des *constructions* protégées, ainsi qu'à l'ensemble des éléments existants sur l'*unité foncière* ou le terrain.
- Les aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite sont permis et seront guidés par la réduction de leur impact visuel. Leur insertion doit être la plus discrète possible.
- Les projets de *construction* ou de modification des *constructions* situées sur les parcelles limitrophes des éléments protégés feront l'objet d'une attention particulière afin de veiller à leur qualité et à la cohérence avec les éléments protégés.
- Les éléments protégés ne peuvent être détruits ni entièrement, ni partiellement, sauf en cas de péril.

##### Règles de gabarit :

- Ces bâtiments seront conservés et restaurés en utilisant des matériaux similaires à ceux d'origine.
- La *surélévation* est interdite.
- Les *extensions* sont autorisées sous réserve du respect de la composition architecturale d'origine et de l'inscription du bâtiment dans son environnement.

##### Eléments de façade :

- En cas de ravalement, la totalité de la *façade* doit être traitée.
- Le ravalement tiendra compte des matériaux employés et visera à maintenir ou retrouver l'aspect des matériaux d'origine, ainsi que les éléments de décors tels que les encadrements, les appuis...
- Les dispositions d'origine, la pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique... avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.

- L'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.
- Les menuiseries d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'un remplacement dans un matériau d'aspect similaire à celui de la *construction* d'origine.
- Les ferronneries d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'un remplacement identique à l'élément d'origine ou seront traitées de façon simple et réalisées en fer ou fonte.

**Eléments de toiture :**

- Les modifications de volume de *toiture* ne sont pas autorisées.
- Les lucarnes d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées.
- Les nouvelles lucarnes sont autorisées à condition de respecter la typologie du bâtiment
- Les châssis de toit ne sont autorisés que sur les *façades* non visibles depuis l'espace public.

**Clôtures :**

- Les clôtures doivent être considérées comme faisant partie intégrante de l'ensemble architectural du bâtiment protégé.
- Les clôtures d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'une reconstruction identique (matériaux d'aspect similaire, composition, référence stylistique, couleur) à la clôture d'origine.

**Divers :**

- L'ajout d'éléments techniques tels que panneaux solaires, paraboles et antennes, ventilations est strictement interdit en *façade* ou en *toiture* visible depuis le domaine public.

### 3.4.3.2 Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti à protéger de rang 2

Pour les dispositions particulières pour les bâtiments remarquables de rang 2 repérés sur le plan du patrimoine bâti et environnemental, il convient de se référer aux fiches dédiées.

- La conservation des éléments existants est vivement recommandée.
- La démolition partielle est autorisée sous réserve qu'elle soit motivée et que le projet qui l'accompagne présente une haute valeur architecturale.
- Tous les travaux effectués sur un élément de patrimoine bâti à protéger de rang 2, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques conférant l'intérêt de la *construction*.
- Les *constructions* nouvelles ou *extensions* des *constructions existantes* devront à minima respecter l'implantation constatée des ensembles (*alignement* ou *recul* minimum constaté). Toutefois un *recul* plus important est autorisé si cela ne nuit pas à l'harmonie de l'ensemble.
- Toute modification de *façade* ponctuelle sur une *construction* devra répondre d'une logique d'ensemble et ne pas dénaturer le site.
- Les travaux de restauration devront être respectueux des matériaux et des techniques de *construction* utilisés lors de sa réalisation et permettre une lecture homogène de l'ensemble bâti.
- En cas de ravalement, la totalité de la *façade* doit être traitée.
- Les travaux d'*extension* et de *surélévation* et de réhabilitation sont autorisés à condition

de ne pas dénaturer la cohérence avec les autres *constructions* de l'ensemble concerné.

### 3.4.3.3 Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti à protéger de rang 3

Pour les dispositions particulières pour les éléments remarquables de rang 3, il convient de se référer aux fiches dédiées.

Ces bâtiments sont soumis aux règles suivantes :

- Tous les travaux d'aménagement et les *extensions/surélévations* effectués sur ces bâtiments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- L'éventuelle démolition des éléments de patrimoine repérés doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable (permis de démolir).

Il est recommandé de conserver les motifs architecturaux.

### 3.4.3.4 Séquence urbaine remarquable protégée

Pour les séquences urbaines remarquables protégées sur le plan du patrimoine bâti et environnemental, il convient de se référer aux fiches dédiées. La conservation des secteurs d'ambiances urbaines et paysagères est fortement recommandée. Tous les travaux effectués sur un bâtiment dans ces secteurs doivent conserver ou restituer :

- Le caractère urbain des lieux : principes de gabarits (*recul, retrait, hauteur, emprise au sol*), principes d'aspects extérieurs.
- Le caractère paysager des lieux : principes de composition végétale.

Les *constructions* nouvelles et les travaux sur les *constructions existantes* réalisés dans les séquences urbaines remarquables protégées doivent respecter les prescriptions et prendre en compte dans la mesure du possible les recommandations particulières fixées en annexe du présent règlement (fiche par séquence).

### 3.4.3.5 Sente protégée

Des sentes faisant l'objet d'une protection particulière au vu de leur intérêt patrimonial au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, ont été repérées sur les plans du patrimoine bâti et environnemental.

Les règles suivantes s'appliquent : toute *construction* dans l'emprise des sentes, passages et villas identifiés au règlement graphique est interdite.

Des prescriptions particulières sont fixées, le cas échéant, en annexe du présent règlement (fiches), et devront être respectées.

## 3.4.4 DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS SPECIFIQUES

### Recul obligatoire

Sur les linéaires « *recul obligatoire* » identifiés sur le plan de zonage, les *constructions* doivent être implantées en *recul*. La distance de *recul* minimum figure sur le plan de zonage.

Ce document est un extrait du règlement du PLUi de Vallée Sud Grand Paris approuvé le 11 décembre 2024 et ne contient que les règles s'appliquant à la Ville de Montrouge. Il n'a pas de valeur juridique

- - -

### Linéaire de hauteur spécifique

Des *hauteurs* spécifiques sur les linéaires de *voies* identifiées sur le plan de zonage s'appliquent par dérogation aux règles de *hauteur* maximale édictées par l'indice de *hauteur*. Ces *hauteurs* spécifiques peuvent s'appliquer par dépassement ou par restriction de la *hauteur* maximale autorisée par l'indice de *hauteur*.

Le linéaire de *hauteur* spécifique s'applique dans une bande de 25 mètres à compter de l'*alignement* existant ou futur. Lorsque la hauteur maximale permise par le linéaire de hauteur spécifique est supérieure de plus de 3 niveaux à la hauteur maximale permise au sein de la zone, la hauteur maximale permise est égale à la hauteur permise par le linéaire de hauteur spécifique minorée de 2 niveaux dans une bande de 20 mètres à compter de la limite de la bande citée à l'alinéa précédent.



### Périmètre de hauteur spécifique

Des périmètres de *hauteurs* spécifiques ont été identifiés sur le plan de zonage, au titre des dispositions de l'article R 151 39 du Code de l'urbanisme. Ces règles spécifiques permettent de déroger aux règles générales de *hauteurs* et figurent sur le plan de zonage.

- Dans les périmètres de *hauteur* spécifique identifiés sur le plan de zonage, en remplacement des dispositions relatives à la *hauteur* maximale des *constructions*, la *hauteur* n'est pas réglementée.
- Dans les périmètres de *hauteur* spécifique identifiés sur le plan de zonage, les *constructions* seront implantées à l'*alignement* ou en *retrait* d'1 mètre minimum.
- Dans les périmètres de *hauteur* spécifique identifiés sur le plan de zonage, les *constructions* devront être implantées :
  - Sur les *limites séparatives*,
  - Ou en *retrait* d'une ou des deux *limites séparatives*. Dans ce cas, le *retrait* sera au moins égal à 3 mètres.
- Dans les périmètres de *hauteur* spécifique identifiés sur le plan de zonage, les *constructions* devront être implantées :
  - En limite de fond,
  - Ou en *retrait* d'au moins 3 mètres.
- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des *constructions* et un traitement qualitatif des *façades* sera recherché.

## 3.4.5 PATRIMOINE PAYSAGER A PROTEGER

Les dispositions graphiques explicitées dans cette partie figurent sur les plans du patrimoine bâti et environnemental de chaque commune.

### 3.4.5.1 Dispositions concernant la préservation des arbres

- **Arbres remarquables, au titre de l'article L.151.23 du Code de l'urbanisme :**

Les arbres remarquables figurant en annexe du règlement et repérés sur les plans du patrimoine bâti

---

Ce document est un extrait du règlement du PLUi de Vallée Sud Grand Paris approuvé le 11 décembre 2024 et ne contient que les règles s'appliquant à la Ville de Montrouge. Il n'a pas de valeur juridique

et environnemental sont à conserver, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

- **Alignement d'arbres**

Les plans du patrimoine bâti et environnemental reprennent des alignements d'arbres soumis à l'article L350-3 du code de l'environnement. Ce recensement des arbres d'alignement est non exhaustif. Les dispositions de l'article L350-3 du code de l'environnement et du décret n° 2023-384 du 19 mai 2023 relatif au régime de protection des allées d'arbres et *alignements* d'arbres bordant les *voies* ouvertes à la circulation publique s'appliquent dans tous les cas.

A titre d'information, l'article L350-3 du code de l'environnement interdit l'abattage des arbres d'alignement sauf en cas d'état sanitaire ou mécanique présentant un danger pour la sécurité des personnes ou des biens, en cas d'un risque sanitaire pour les autres arbres ou si l'esthétique de la composition ne peut plus être assurée et que la préservation de la biodiversité peut être obtenue par d'autres mesures. Dans ce cas l'abattage est soumis au dépôt d'une déclaration préalable auprès du représentant de l'Etat dans le département, sauf dans les cas de danger imminent pour la sécurité des personnes. Par ailleurs, le représentant de l'Etat dans le département peut autoriser les abattages d'arbres d'alignement lorsque cela est nécessaire pour les besoins de projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements. Une demande d'autorisation doit alors être déposée auprès du représentant de l'Etat dans le département.

### 3.4.5.2 Dispositions concernant les Espaces paysagers protégés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les emprises des différents *espaces paysagers protégés* au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont indiquées sur les plans du patrimoine bâti et environnemental.

- **Les espaces paysagers protégés**

La *construction* est interdite dans ces espaces à l'exception des *petites annexes* (3 maximum par *unité foncière*). Seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur. Leur destruction partielle peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par une surface au moins équivalente d'espace végétalisé au sein du même espace paysager identifié.

- **Les espaces paysagers protégés des grandes résidences**

Au sein de ces espaces sont autorisés uniquement :

- Des locaux techniques, des éléments liés à des travaux de réhabilitation ou d'isolation des *constructions existantes*, des locaux vélos et des locaux d'ordures ménagères,
- Les *petites annexes*,

Dans le cadre des projets de renouvellement urbain, la surface des espaces végétalisés de grandes résidences doit être reconstituée sur l'*unité foncière*, si lors du projet de réaménagement les emprises des surfaces bâties et libres d'occupation étaient modifiées.

- **Les espaces paysagers protégés cultivés et de jardins partagés**

Au sein de ces espaces sont autorisées uniquement :

- Une *grande annexe* par *unité foncière*,

- Une petite annexe par lot cultivé (partie d'*unité foncière* cultivée par un seul exploitant).

## 3.5 Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les *constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions du chapitre 3.5 se cumulent aux autres dispositions du règlement écrit. En cas de contradictions entre les dispositions du présent chapitre 3.5 et les autres dispositions du règlement écrit (hors zones de projet UP), ce sont les dispositions du présent chapitre 3.5 qui prévalent.

### 3.5.1 DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LA COMMUNE DE MONTROUGE

#### 3.5.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

Tout projet devra veiller à respecter, maintenir, mettre en valeur et prolonger les caractéristiques qui constituent le paysage urbain de la rue et plus généralement de la zone, marqué par les implantations, volumes, matériaux, rythmes des pignons, clôtures, etc.

Les travaux réalisés sur des *constructions existantes* (*extensions*, *ravalements*...) doivent être conçus pour concourir à la valorisation de l'existant tout en tenant compte des spécificités des *constructions* avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Les *constructions* additionnelles peuvent être conçues en mimétisme par rapport à la *construction existante* ou selon une architecture contemporaine.

Les locaux techniques et équipements techniques doivent être traités avec le même soin que les *constructions* principales et en harmonie avec ces dernières.

#### 3.5.1.2 LES FAÇADES

##### 3.5.1.2.1 GENERALITES

Les rez-de-chaussée en limite de *voie* doivent être traités avec un soin particulier pour participer à la mise en valeur du front urbain dans lequel la *construction* s'insère. Lorsqu'une *façade* ou un ensemble de *façades* possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de *construction* doivent respecter cette homogénéité.

Les *façades* latérales et postérieures des *constructions* doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales et en harmonie avec elles. Il en est ainsi notamment des pignons apparents dégagés en cas de *constructions* neuves en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres *façades*, ainsi que des *constructions* en rez-de-chaussée dédiées au commerce, qui devront s'appuyer sur la qualité de la devanture commerciale.

Les pignons laissés apparents pourront être le support d'interventions artistiques (fresques,

installations ...) à définir en collaboration avec les services de la Ville.

Les compteurs des réseaux de distribution (électricité, gaz ou autres concessionnaires) devront être installés à l'intérieur du bâti. Lorsque cela n'est techniquement pas possible, ces derniers seront encastrés dans la maçonnerie de la *façade* sur rue, en utilisant des matériaux et des couleurs de la *façade*.

Les réseaux (fils) doivent être installés à l'intérieur du bâti ; en cas d'impossibilité technique, ils pourront être traités en *façade* s'ils sont rassemblés et cachés de façon esthétique.

Les réhabilitations d'immeubles et ravalements de *façades* devront respecter les modénatures et l'architecture d'époque de la *construction* de l'immeuble. Ces modénatures devront être conservées ou reconstituées dans toute la mesure du possible.

Lorsqu'une *façade* a vocation à accueillir des enseignes commerciales au rez-de-chaussée, le projet de *construction* neuve devra intégrer et définir leur emplacement et le composer avec la *façade*.

Les vitrines provisoires de type « carreau de plâtre » sont proscrites. La vitrine définitive devra être installée au moment de la livraison pour garantir l'esthétique de la *façade*, la qualité du dialogue avec l'espace de la rue et plus particulièrement avec le piéton et permettre éventuellement une occupation temporaire/éphémère.

Rappel : *Saillies* par rapport au plan de *façade*

- Les *saillies* et encorbellements sur le domaine public sont autorisés dès lors qu'ils ne génèrent pas de *surface de plancher* en surplomb du Domaine Public.
- Les ouvrages tels que *balcons* ou oriels peuvent être édifiés en *saillie*, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la *voie*.
- Les dimensions des *saillies*, modénatures et leurs implantations devront satisfaire au règlement de voirie départementale/communale et notamment aux règles suivantes :
  - Les modénatures :
    - Placées à moins de 3 mètres de *hauteur*, leur profondeur ne devra pas excéder 0,40 mètre,
    - Placées au-dessus de 3 mètres de *hauteur*, leur profondeur ne devra pas excéder 0,80 mètre.
- Les *saillies* d'une *construction* devront être éloignées d'un plan vertical passant par l'arête du trottoir d'au moins 0,50 mètre.
- Les règles concernant les *saillies* ne s'appliquent pas aux *constructions* ou aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, étant rappelé que l'autorisation reste soumise à l'accord du gestionnaire de voirie.

Les éléments de collecte et d'évacuation des eaux pluviales sont interdits en *façade* et devront être intégrés à la *construction*. Ils seront tolérés en fond de loggia, dans les angles rentrants. Ils devront être implantés de manière rationnelle afin de ne pas les multiplier et impérativement traités en zinc, cuivre ou fonte.

Les pissettes de *balcons* sont à éviter, y compris les pissettes de trop plein. Elles sont interdites en surplomb du Domaine Public.

### 3.5.1.2.2 LES MATERIAUX

Lors des *extensions* ou des modifications de *façades*, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

Est interdit, sur les *façades*, pignons et clôtures, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en *façade* de tous matériaux précaires ou disparates non prévus pour cet usage.

Dans le cas de ravalement de *façade*, les maçonneries seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent.

Les *constructions* en pierres de taille ou meulières, ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture.

Les maîtres d'ouvrage devront se positionner dans une logique d'architecture « bas carbone » :

- Mettre en œuvre des matériaux pérennes, bas-carbone, de réemplois issus de filières éco-responsables et de proximité
- Utiliser des matériaux à dominante claire, réverbérants, pour ne pas augmenter le phénomène d'îlot de chaleur et contribuer à le maîtriser.

### 3.5.1.2.3 LES TEINTES

Le choix des coloris de *façade* participe à la qualité urbaine en tant qu'élément d'expression de l'architecture. Dans les *constructions* neuves comme pour les ravalements des *constructions existantes*, les teintes colorées seront encouragées. Les enduits devront être choisis de manière à favoriser une harmonisation des couleurs entre les soubassements, les murs et les huisseries. Un minimum de trois couleurs différentes sera exigé.

### 3.5.1.2.4 CAS PARTICULIER DES ISOLATIONS THERMIQUES PAR L'EXTERIEUR

Les travaux d'isolation par l'extérieur devront être menés de manière à conserver la qualité architecturale de la *façade*.

Les immeubles dont les *façades* sont en maçonnerie apparente (brique, pierre) ou qui présentent une modénature avec des effets décoratifs devront éviter la réalisation de travaux avec isolation par l'extérieur.

### 3.5.1.2.5 LES MENUISERIES

Les menuiseries seront homogènes sur la totalité du bâti : matériaux, formes et teintes et seront composées entre elles.

La fermeture des *balcons* et des loggias est interdite sauf si elle est prévue et incluse dans le projet architectural initial de la *construction* considérée.

Le traitement des garde-corps des *balcons*, tout en laissant passer la lumière, devra permettre de garantir l'intimité des logements afin d'éviter que des dispositifs individuels disparates ne soient installés ultérieurement par les occupants des logements.

Le remplacement de volets battants ou persiennes par des volets roulants au détriment de la qualité architecturale de la *construction*, pourra être interdit. Il conviendra de mettre en place des dispositifs d'occultation pour le confort d'été notamment, qualitatifs et pérennes.

Les volets roulants seront autorisés sous réserve que le tambour d'enroulement soit fixé à l'intérieur de la maçonnerie et ne soit pas en *saillie* dans le tableau de la *baie*, sauf à être installé sous le linteau et masqué par un lambrequin. Les grilles de défense sur les fenêtres sont interdites (sauf au rez-de-chaussée).

Les volets à la française seront conservés, et rapportés là où ils manquent.

### 3.5.1.2.6 LES PERCEMENTS

Des percées dans la *façade*, sur toute la *hauteur* et toute la profondeur du bâtiment pourront être exigées pour favoriser une ouverture visuelle sur l'intérieur des îlots, notamment lorsqu'ils présentent

des caractéristiques paysagères intéressantes.

Les entrées de parking et de garages devront être traitées en harmonie avec la *façade*.  
Les portes des locaux annexes ou des équipements techniques doivent être intégrées à la composition architecturale générale de la ou des *construction(s)*.

Les porches et halls d'accès des *constructions* participent à la qualité environnementale de la rue.  
En fonction du contexte, une transparence ou une vue traversante entre la rue et les espaces intérieurs de l'îlot sera recherchée.  
En cas de fermeture des porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés ou constitués de matériaux qui n'occulent pas la vue depuis la rue.

### 3.5.1.2.7 LES INSTALLATIONS TECHNIQUES

L'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation ou de pompes à chaleur, extracteurs, ventouses de chauffage au gaz, édicules ascenseur, garde-corps, antennes, gaines diverses...), pour les *constructions* neuves et existantes, doit être systématique. Ils seront capotés et insonorisés de façon à en limiter l'impact visuel et sonore.

L'installation des caissons de climatisation et de pompes à chaleurs est interdite sur les *façades* visibles depuis le domaine public et les *emprises publiques*. Sur les autres *façades* ils seront installés de préférence au sol, capotés et insonorisés de façon à en limiter l'impact visuel et sonore.

Les bouches de ventilation des sous-sols devront être arasées au niveau du sol fini.  
Pour des questions d'étanchéité, une *hauteur* de 20 cm maximum sera tolérée.

### 3.5.1.3 LES TOITURES

Les *toitures* doivent assurer un couronnement de la *construction* et doivent présenter un traitement de qualité par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.

#### 3.5.1.3.1 LES MATERIAUX ET TEINTES

Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée, plastique ondulé, ou papier goudronné, les couvertures en bac acier sont interdites.

Le choix des matériaux de couverture doit permettre une bonne intégration au milieu environnant. Il doit être en harmonie avec la typologie architecturale et l'époque de *construction*.

Dans le cas d'*extension*, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la *construction existante*.

#### 3.5.1.3.2 LES OUVERTURES EN TOITURE

Les fenêtres de toit seront encastrées afin d'éviter toute *saillie* par rapport au plan de la couverture et ne pourront avoir des dimensions supérieures aux fenêtres du dernier étage avec lesquelles elles devront être composées. Leur implantation respectera le rythme des travées de la *façade*.

#### 3.5.1.3.3 LES INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les appareils de climatisation situés sur le toit de la *construction* ne doivent pas être visibles depuis les *voies* et *emprises publiques*.

Pour toutes les *toitures*, l'impact visuel des *installations techniques* devra être réduit au maximum. Ces

dernières ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les parties de *construction* édifiées en superstructure sur les terrasses telles que les cheminées, les machineries d'ascenseur et de réfrigération, les sorties de secours, les escaliers, les édicules doivent être intégrées dans la composition architecturale de la *construction*. Ils seront capotés et insonorisés de façon à en limiter l'impact visuel et sonore.

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision...y compris les paraboles) doivent être intégrées dans la composition de la *construction*, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public.

Les garde-corps techniques seront en harmonie avec les matériaux de la *construction*.

### 3.5.1.4 LES CLÔTURES

Un soin particulier sera apporté au traitement de l'interface public/privé avec un traitement qualitatif du seuil de l'immeuble ou de l'espace de mise à distance avec la rue qui sera soit un espace paysager soit une clôture qui devra être conçue de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

La clôture doit être en harmonie avec le caractère architectural de la maison, de sorte que le mur de clôture préfigure le bâti.

Leur hauteur ne doit en aucun cas dépasser 2,20 m. Elles pourront comporter une partie maçonnée d'une hauteur inférieure ou égale à 0,60 m.

Les clôtures implantées en séparation de fonds voisins ne devront en aucun cas dépasser la hauteur de 2,40m par rapport au niveau du sol le plus haut.

Une adaptation des règles sera possible en fonction des règlements supérieurs (plan Vigipirate, secret défense, ...).

### 3.5.1.5 LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les équipements installés en vue de l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe eaux solaires, ...) devront s'intégrer à la *toiture* et à l'architecture générale du bâtiment ou être invisibles de la rue.

Les dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés de manière harmonieuse. Ils peuvent être disposés en *toiture* ou en *façade*.

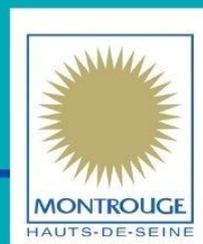
Les capteurs solaires devront être intégrés au bâti et ne pas en altérer la qualité. Sur *toiture*, ils devront :

- Respecter les pentes de la *toiture* ;
- Respecter les travées de *façade* sur lesquelles les capteurs devront être axés ;
- Intégrer des solutions discrètes quant au choix des éléments de fixation ;
- Éviter les phénomènes de luisance ;
- Être implantés en partie haute ou basse des versants.



# Dispositions applicables aux zones urbaines

**Ce document est un extrait du règlement du PLUi de Vallée Sud Grand Paris approuvé le 11 décembre 2024 et ne contient que les règles s'appliquant à la Ville de Montrouge. Il n'a pas de valeur juridique.**



## 5.1 Dispositions applicables à la zone U1# (Pavillonnaire)

- **Des dispositions particulières** identifiées sur le plan de zonage s'appliquent en complément des dispositions suivantes (identifiées au chapitre 3.4 Dispositions graphiques du présent règlement)
- Lorsque la zone est concernée par une OAP patrimoniale, il sera fait application des règles associées au sein de celle-ci.

## 5.1.1 CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

### 5.1.1.1 Destinations, sous-destinations, occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations		
<b>HABITATION</b>	Logement		Cette sous-destination est autorisée.
	Hébergement		Cette sous-destination est autorisée.
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	Artisanat et commerce de détail		Cette sous-destination est interdite.
	Restauration		Cette sous-destination est interdite.
	Commerce de gros		Cette sous-destination est interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette sous-destination est interdite.
	Hôtels		Cette sous-destination est interdite.
	Autres hébergements touristiques		Cette sous-destination est interdite.
	Cinéma		Cette sous-destination est interdite.
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>	Industrie		Cette sous-destination est interdite.
	Entrepôt		Cette sous-destination est interdite.
	Bureau		Cette sous-destination est interdite.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette sous-destination est interdite.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette sous-destination est interdite.
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette sous-destination est interdite.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette sous-destination est interdite.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette sous-destination est interdite.
	Salles d'art et de spectacles		Cette sous-destination est interdite.

	Équipements sportifs		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Lieux de cultes		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Autres équipements recevant du public		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</b>	Exploitation agricole		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Exploitation forestière		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.

#### Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées.
- Les entreprises de cassage de voitures et les décharges.
- Les *affouillements* et *exhaussements* des sols supérieurs à 0,50 mètres qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de *constructions* ou d'aménagements, voiries et réseaux admise par le présent règlement.
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

#### Dispositions concernant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :

##### ICPE Interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) de niveau SEVESO seuil haut sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.

##### ICPE Autorisées sous conditions :

Les ICPE sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- Elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les *constructions à destination* d'habitation ;
- Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les ICPE soumises à déclaration ou à autorisation et les ICPE soumises à enregistrement existantes, les travaux, y compris les *extensions*, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à ne pas aggraver ou à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les ICPE nécessaires à la réalisation du Réseau de Transport du Grand Paris, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition que toute mesure utile soit prise afin de prévenir les nuisances et dangers à l'égard de l'environnement.

### 5.1.1.2 Mixité sociale

Au sein des périmètres identifiés sur le plan des périmètres de mixité sociale 6.13, conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent.

## 5.1.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

### 5.1.2.1 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

#### 5.1.2.1.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les règles d'implantation des *constructions* par rapport aux *emprises publiques* et *voies* sont fixées sur le plan des indices avec les indices ci-dessous :

Indices	Dispositions générales
A1	Les <i>constructions</i> peuvent être implantées à l' <i>alignement</i> actuel ou futur de la <i>voie</i> ou en <i>recul</i> avec un minimum de <b>1 mètre</b> .

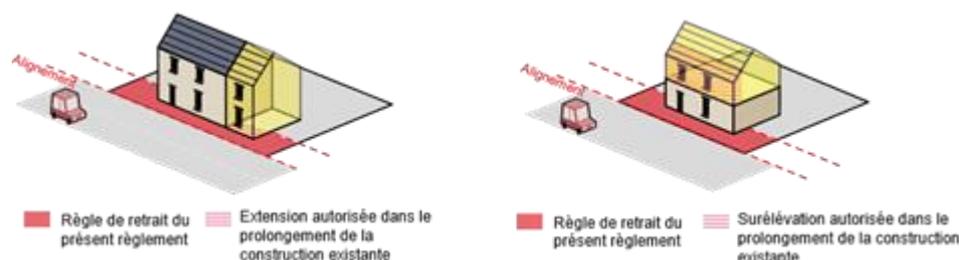
#### 5.1.2.1.2 - LES SAILLIES

- Les *saillies* sur les *voies* et *emprises publiques* doivent respecter le règlement du gestionnaire du domaine public concerné ou en l'absence de celui-ci, il sera fait application des dispositions précisées dans les cahiers communaux.

Les *saillies* dans la marge de *recul* doivent être édifiées à une *hauteur* minimale de 2,5 mètres par rapport à la *voie* et présenter une profondeur maximale de 1,50 mètre mesurée à partir du nu du plan de *façade*, sauf indications contraires dans les dispositions relatives à l'aspect extérieur des *constructions*, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

#### 5.1.2.1.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- L'implantation des *petites annexes* est libre.
- **A l'intérieur de la marge de *recul* sont autorisés**, même s'ils sont constitutifs d'*emprise au sol* :
  - Les escaliers ;
  - Les rampes.
- **Aucune *construction* n'est autorisée dans cette marge de *recul*, excepté :**
  - Pour les *constructions existantes*, l'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur ;
  - Pour la *construction* d'un élément remarquable concourant à la conception architecturale de l'ensemble d'une opération ;
  - Pour les *constructions existantes*, les aménagements concernant le stockage des déchets ou le stationnement des vélos, dans la limite d'une emprise équivalente à une petite annexe, et sous réserve d'une insertion paysagère de qualité ;
  - Les *grandes annexes* en cas de *terrain naturel* présentant une pente supérieure à **15%** sous réserve d'une insertion paysagère de qualité.
- **Terrains traversant et terrains d'angles** : la règle des implantations par rapport aux *voies* publiques ou privées et aux *emprises publiques* s'appliquera sur chaque *alignement*.
- Lors de la création d'une *surélévation* ou d'une *extension*, le *recul* de la nouvelle partie de *construction* peut être similaire à la *construction existante*, même si celle-ci ne respecte pas les dispositions générales.



Afin de permettre d'harmoniser les *façades*, dans le cas où une *construction* voisine existante sur l'*unité foncière* ou mitoyenne de la *construction* projetée est implantée en *recul* de l'*alignement*, des implantations peuvent être autorisées, en tout ou partie, à l'identique de celle de la *construction* voisine.

- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente justifiée par la position de l'arbre remarquable pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-*destinations* suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Équipements sportifs
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) mentionnés dans la liste des servitudes et faisant l'objet d'un report dans les plans de servitudes.

## 5.1.2.2 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de terrain

### 5.1.2.2.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- La création de *baies* est interdite sur les *façades* ou parties de *façades* implantées en *limites séparatives*. Par ailleurs, les *jours de souffrance* sont interdits en *limites séparatives*.
- Quelle que soit la largeur de l'*unité foncière* sur rue, au-delà de 25 mètres de profondeur depuis l'*alignement*, les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des *limites séparatives*, Sauf si des dispositions spécifiques l'autorisent lorsqu'une *bande de constructibilité* existe.

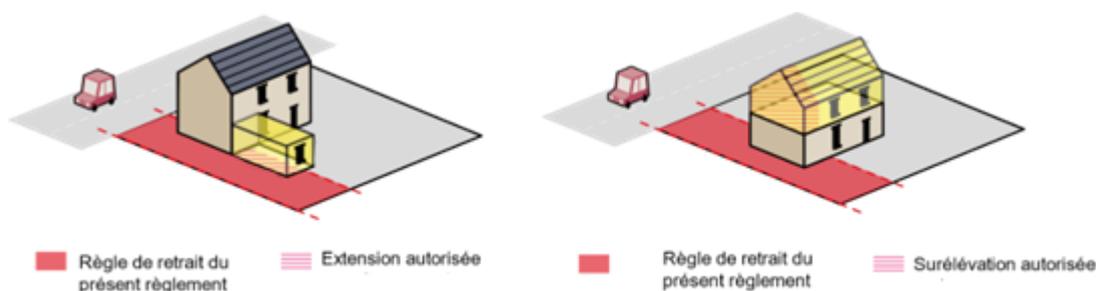


- En limites séparatives latérales :
  - Les *constructions* doivent être implantées soit sur la ou les *limites séparatives latérales*, soit en *retrait* de ces limites.
  - En cas de *retrait*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *façade* aux *limites séparatives* doit être :
    - Au moins égale à 6 mètres en cas de création de *baies*
    - Au moins égale à 3 mètres sans création de *baie*
- En limites séparatives de fond de parcelle
  - La distance comptée horizontalement de tout point de la *façade* aux *limites séparatives* de fond de parcelle doit être :
    - Au moins égale à 6 m en cas de création de *baies* ;
    - Au moins égale à 3 m sans création de *baie*.

### 5.1.2.2.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- **Une implantation différente de celle autorisée est possible** (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les **surélévations** de *constructions existantes* non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce cas, les *surélévations* doivent s'implanter avec un *retrait* par rapport aux *limites séparatives latérales* au moins égal à celui de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024). Les *façades* ou parties de *façades* ne respectant pas les distances aux limites séparatives demandées par le règlement ne pourront pas comporter de *baie*.

**Cette disposition s'applique également aux extensions.**



- L'implantation des **petites annexes non accolées est libre**.
- L'implantation des *grandes annexes* obéit aux mêmes règles d'implantation que les *constructions* principales.
- Les *piscines* s'implantent en *retrait* des *limites séparatives* avec un minimum de 3 mètres (margelle incluse).
- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente justifiée par la position de l'arbre remarquable pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-*destinations* suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour l'installation de **dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur sur les constructions existantes** à la condition qu'ils n'excèdent pas **0,5 mètre** de profondeur, et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) mentionnés dans la liste des servitudes et faisant l'objet d'un report dans les plans de servitudes.

### 5.1.2.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

#### 5.1.2.3.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Sur un même terrain, les *constructions* peuvent être implantées en contiguïté ou en retrait les unes par rapport aux autres. Pour toute *construction* non contigüe, la distance de *retrait* entre deux *constructions* est mesurée en **tous points** de l'ensemble des *façades* des deux *constructions*.

Lorsque plusieurs *constructions* non contigües sont implantées sur une même propriété, la distance, mesurée perpendiculairement et séparant les *façades*, doit être au moins égale en tous points à :

- **12 mètres** minimum si une des *façades* comporte des *baies*
- **6 mètres** minimum si aucune *façade* ne comporte de *baies*

#### 5.1.2.3.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règle de retrait :

- Pour les sous-*destinations* suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés ;
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
  - Salles d'art et de spectacles ;
  - Équipements sportifs.
- Pour les *constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi (11/12/2024), une implantation avec un *retrait* moindre peut être autorisée dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'épaisseur de 50 cm et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.
- Entre deux *petites annexes* ;
- Entre une *grande annexe* et une petite annexe.

La distance de *retrait* est fixée à 1 mètre minimum :

- Entre deux *grandes annexes*
- Entre une annexe et une *construction*

### 5.1.2.4 - Emprise au sol des constructions

#### 5.1.2.4.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les règles d'*emprises au sol* sont fixées sur le plan des indices avec les indices ci-dessous :
- Dans le cas d'une disposition entraînant un calcul par tranche de terrain, l'*emprise au sol* maximale autorisée se calcule par le cumul des *emprises au sol* de chaque tranche.

Exemple : Dans le cas d'un terrain de 1000 m<sup>2</sup> avec les dispositions suivantes :

- 35% de la superficie du terrain jusqu'à 400 m<sup>2</sup> de terrain.
- 30% de la superficie du terrain de 400 m<sup>2</sup> à 800 m<sup>2</sup> de terrain.
- 20% de la superficie du terrain au-delà de 800 m<sup>2</sup> de terrain.

L'emprise au sol maximale autorisée ( $E_{max}$ ) résulte du calcul suivant :

$$E_{max} = 400 \times 0.35 + 400 \times 0.3 + 200 \times 0.2$$

Indices	Dispositions générales	Dispositions particulières
E1	L'emprise au sol des constructions est limitée à 35% de la surface du terrain avec un minimum autorisé de 100 m <sup>2</sup>	Dans tous les cas, chaque construction principale d'un seul tenant ne doit pas excéder 150 m <sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### 5.1.2.4.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les sous-destinations suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Équipements sportifs

#### 5.1.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

##### 5.1.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les règles de hauteur des constructions sont fixées sur le plan des indices avec les indices ci-dessous :

Indices	Dispositions générales
H7	La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 12 mètres au faîtage</li> <li>• 10 mètres à l'égout du toit</li> <li>• 10 mètres à l'acrotère</li> </ul>

##### 5.1.2.5.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas de travaux de réfection d'une toiture existante présentant une hauteur supérieure aux valeurs maximales fixées, la hauteur maximale de la partie de toiture refaite ne doit pas excéder la hauteur existante à la date d'application du présent règlement (11/12/2024). Une augmentation de 50 cm de la hauteur de la construction est cependant admise pour faciliter l'isolation.
- Pour les constructions à ossature bois, la hauteur maximale autorisée est majorée de 0,20 mètre par niveau.
- Pour les nouvelles constructions dont le rez-de-chaussée (RDC) est à destination d'artisanat et de commerce de détail, la hauteur de dalle à dalle du RDC sera à minima de 3,8 mètres. Dans ce cas, une sur-hauteur de la construction concernée, par rapport aux règles édictées dans le présent règlement est autorisée dans la limite d'1 mètre, y compris dans le calcul de l'alignement opposé.

Ce document est un extrait du règlement du PLUi de Vallée Sud Grand Paris approuvé le 11 décembre 2024 et ne contient que les règles s'appliquant à la Ville de Montrouge. Il n'a pas de valeur juridique

- Les pylônes, les supports électriques ou d'antennes en lien avec le réseau de transport d'électricité sont exemptés des dispositions concernant les règles de hauteur.

### 5.1.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

- **Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les *constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux *constructions existantes* comme aux *constructions* nouvelles sauf dispositions spécifiques au bâti ancien si tel est précisé dans le chapitre 3.5 Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.
- L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des *constructions*, tels les capteurs solaires, devront s'intégrer au mieux aux *constructions*.
- Les prescriptions particulières sont regroupées dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des *constructions*, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

## 5.1.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 5.1.3.1 – Espaces verts de pleine terre et espaces perméables

#### 5.1.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- La superficie (hors emprise des *constructions existantes*) de la marge de recul doit être traitée majoritairement en *espaces verts de pleine terre*.
- Seront privilégiés les *espaces verts de pleine terre* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces verts de pleine terre* des terrains voisins.
- Les espaces non végétalisés, comme les cheminements doivent être de préférence couverts de matériaux perméables.
- Les places de stationnement extérieures doivent être traitées en *espace perméable*.
- Les règles concernant les surfaces d'*espaces verts de pleine terre* sont fixées sur le plan des indices avec les indices de pleine terre ci-dessous.
- La part d'*espaces verts de pleine terre* minimale imposée se calcule par le cumul des parts minimales de chaque tranche.  
*Exemple : Dans le cas d'un terrain de 1000 m<sup>2</sup> avec les dispositions suivantes :*
  - **45%** de la superficie du terrain jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de terrain.
  - **50%** de la superficie du terrain de 300 m<sup>2</sup> à 600 m<sup>2</sup> de terrain.
  - **55%** de la superficie du terrain au-delà de 600 m<sup>2</sup> de terrain.

La superficie d'*espaces verts de pleine terre* minimale imposée (*Tmin*) résulte du calcul suivant :  
 $T_{min} = 300 \times 0.45 + 300 \times 0.5 + 400 \times 0.55$

Indices	Dispositions générales
<b>T2</b>	<p>Jusqu'à 180 m<sup>2</sup> de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de <b>35%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i>.</li> </ul> <p>De 180m<sup>2</sup> à 300 m<sup>2</sup> de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de <b>45%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i>.</li> </ul> <p>De 300m<sup>2</sup> à 600 m<sup>2</sup> de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de <b>50%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i>.</li> </ul> <p>Au-delà de 600 m<sup>2</sup> de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de <b>55%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i>.</li> </ul>

### 5.1.3.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une part de **10 %** minimum de la superficie du terrain devra être traitée en *espace vert de pleine terre*, et 5% de la superficie du terrain devra être traitée en *espace vert de pleine terre* ou en équivalent *pleine terre* sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*, pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs

De plus, pour les sous *destinations* citées précédemment, il ne sera pas exigé d'espace vert de pleine terre pour les évolutions des *constructions existantes* sous réserve qu'il n'y ait pas d'aggravation de l'existant.

Il ne sera pas exigé d'*espace vert de pleine terre* pour les postes de transformation liés au fonctionnement du réseau public de transport et de distribution d'électricité.

### 5.1.3.2 – Plantations

Si la surface d'*espace vert de pleine terre* est égale ou supérieure à 200 m<sup>2</sup>, il est exigé 1 *arbre de grand développement* par tranche de 100 m<sup>2</sup>. La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m<sup>2</sup> est dépassé.

Si la surface d'*espace vert de pleine terre* est comprise entre 100 m<sup>2</sup> et 200 m<sup>2</sup>, il est exigé :

- ✓ 1 *arbre de grand développement*,
- ✓ Ou 2 *arbres de moyen développement*,

Si la surface d'*espace vert de pleine terre* est comprise entre 50 et 100 m<sup>2</sup> exclus, il est exigé :

- ✓ 1 *arbre de moyen développement*,
- ✓ Ou 2 *arbustes*

Si la surface d'*espace vert de pleine terre* est inférieure à 50m<sup>2</sup>, il est exigé :

- ✓ 1 *arbuste*

Dans l'ensemble des cas, un rayon de **2 mètres** d'*espace vert de pleine terre* autour du tronc par arbre planté devra être assuré sur le terrain pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

## 5.2 Dispositions applicables à la zone U2b (Centralités)

### Disposition transversale :

- **Des dispositions particulières** identifiées sur le plan de zonage s'appliquent en complément des dispositions suivantes (identifiées au chapitre 3.4 Dispositions graphiques du présent règlement).

## 5.2.1 CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

### 5.2.1.1 – Destinations, sous-destinations, occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations		
<b>HABITATION</b>	Logement		Cette sous-destination est autorisée.
	Hébergement		Cette sous-destination est autorisée.
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	Artisanat et commerce de détail		Cette sous-destination est autorisée.
	Restauration		Cette sous-destination est autorisée.
	Commerce de gros		Cette sous-destination est autorisée.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette sous-destination est autorisée.
	Hôtels		Cette sous-destination est autorisée.
	Autres hébergements touristiques		Cette sous-destination est autorisée.
	Cinéma		Cette sous-destination est autorisée.
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>	Industrie		Cette sous-destination est interdite sauf à être localisée le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage.
	Entrepôt		Cette sous-destination est interdite sauf à être localisée le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage.
	Bureau		Cette sous-destination est autorisée.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette sous-destination est autorisée.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette sous-destination est interdite sauf à être localisée le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage.
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette sous-destination est autorisée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette sous-destination est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette sous-destination est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette sous-destination est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette sous-destination est autorisée.
	Lieux de culte		Cette sous-destination est autorisée.
	Autres équipements recevant du public		Cette sous-destination est autorisée.
<b>EXPLOITATIO</b>	Exploitation agricole		Cette sous-destination est autorisée.

Ce document est un extrait du règlement du PLUi de Vallée Sud Grand Paris approuvé le 11 décembre 2024 et ne contient que les règles s'appliquant à la Ville de Montrouge. Il n'a pas de valeur juridique.

NS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation forestière		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
--------------------------------------	-------------------------	--	--

### Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées.
- Les entreprises de cassage de voitures et les décharges.
- Les *affouillements* et *exhaussements* des sols supérieurs à 0,5 mètre qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de *constructions* ou d'aménagements, voiries et réseaux admise par le présent règlement.
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

### Dispositions concernant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :

#### ICPE Interdites :

- Les ICPE de niveau SEVESO seuil haut sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.

#### ICPE Autorisées sous conditions :

Les ICPE sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- Elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les *constructions à destination d'habitation* ;
- Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les ICPE soumises à déclaration ou à autorisation et les ICPE soumises à enregistrement existantes, les travaux, y compris les *extensions*, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire ou ne pas aggraver les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les ICPE nécessaires à la réalisation du Réseau de Transport du Grand Paris, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition que toute mesure utile soit prise afin de prévenir les nuisances et dangers à l'égard de l'environnement.

### 5.2.1.2 Mixité sociale

- Au sein des périmètres identifiés sur le plan des périmètres de mixité sociale 6.13, conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières précisées sur ce document graphique s'appliquent.
- Programmes de logements comportant une proportion de logements d'une taille minimale (au titre de l'article L151-14 du Code de l'Urbanisme) » :
  - Pour les logements en accession, à partir de la création de trois logements, il est imposé de façon cumulative un nombre de logements répartis comme suit :
    - Un minimum de 15% de logements de type T5
    - Au moins 1 T5 dans toute opération

Le nombre de logements sera défini en arrondissant le résultat à l'entier supérieur.

Ce document est un extrait du règlement du PLUi de Vallée Sud Grand Paris approuvé le 11 décembre 2024 et ne contient que les règles s'appliquant à la Ville de Montrouge. Il n'a pas de valeur juridique.

### 5.2.1.3 Mixité fonctionnelle

En cas de démolition, de restructuration ou de changement de *destination* d'une *construction existante* à *destination* d'artisanat et commerce de détail, de commerces de gros, d'industrie ou d'entrepôt, 75% au moins de la *surface de plancher* relevant de ces sous-*destinations* existante avant projet doit être reconstituée et affectée à l'une au moins de ces sous-*destinations*.

## 5.2.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

### 5.2.2.1 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

#### 5.2.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les règles d'implantation des *constructions* par rapport aux *emprises publiques* et *voies* sont fixées sur le plan des Indices avec les indices ci-dessous :

Indices	Dispositions générales	Dispositions particulières
A9	Les <i>constructions</i> peuvent être implantées, <b>soit à l'alignement</b> , soit en <b>recul</b> des <i>voies</i> et <i>emprises publiques</i> de <b>1 mètre minimum</b> .	Un <i>retrait</i> partiel ou total peut être imposé dans la limite de 2 mètres pour éviter une taille sévère ou un <i>abattage</i> des arbres d'alignement.  Pour ce qui concerne les jardins et parcs publics ainsi que les espaces plantés d'accompagnement de voirie, les <i>constructions</i> pourront être implantées à <b>l'alignement</b> des <i>emprises publiques</i> ou en <i>retrait</i> de <b>3 mètres minimum</b> .

Des dispositions graphiques spécifiques peuvent compléter les règles ci-dessus.

#### 5.2.2.1.2 LES SAILLIES

- Les *saillies* sur les *voies* et *emprises publiques* doivent respecter le règlement du gestionnaire du domaine public concerné ou en l'absence de celui-ci, il sera fait application des dispositions précisées à l'article 3.5 Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions du présent règlement.
- Les *saillies* dans la marge de *recul* doivent être édifiées à une *hauteur* minimale de 2,5 mètres par rapport à la *voie* et présenter une profondeur maximale de 1,50 mètre mesurée à partir du nu du plan de *façade* sauf indications contraires dans l'article 3.5 Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

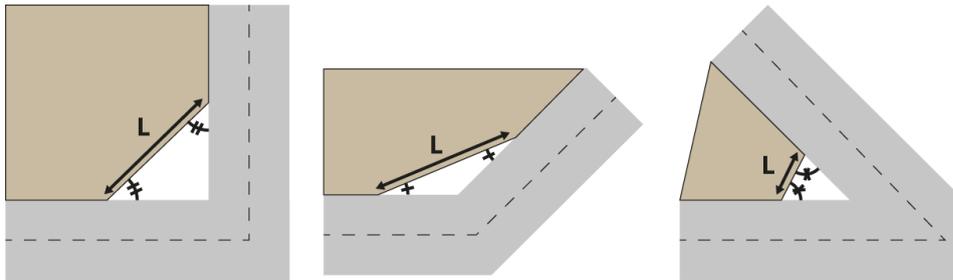
#### 5.2.2.1.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Aucune *construction* n'est autorisée dans la marge de *recul*, excepté :
  - Dispositions graphiques spécifiques.
  - Les *constructions* ne générant pas d'*emprise au sol*.
  - Pour les *constructions existantes*, l'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur.
  - Pour la *construction* d'un élément remarquable concourant à la conception architecturale de l'ensemble d'une opération.
  - Pour les *constructions existantes*, les aménagements concernant le stockage des déchets

Ce document est un extrait du règlement du PLUi de Vallée Sud Grand Paris approuvé le 11 décembre 2024 et ne contient que les règles s'appliquant à la Ville de Montrouge. Il n'a pas de valeur juridique.

ou le stationnement des vélos, dans la limite d'un gabarit équivalent à une *grande annexe*, et sous réserve d'une insertion paysagère de qualité.

- Terrains traversant et terrains d'angles : la règle des implantations par rapport aux *voies publiques* ou privées et aux *emprises publiques* s'appliquera sur chaque *alignement*.
- Pan coupés : les *constructions* implantées à l'*alignement* et à l'angle de deux *voies* devront observer un *pan coupé*. Cette disposition ne s'applique pas pour les *surélévations* de bâtiments existants dépourvus de pan coupé.



Les constructions implantées à l'alignement et à l'angle de deux voies doivent observer un recul sur un segment de droite (L) de 3 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements.

- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente justifiée par la position de l'arbre remarquable pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- Lors de la création d'une *surélévation* ou d'une *extension*, le *recul* de la nouvelle partie de *construction* peut être similaire à la *construction existante*, même si celle-ci ne respecte pas les dispositions générales.
- Afin de permettre d'harmoniser les *façades*, dans le cas où une *construction* voisine existante sur l'*unité foncière* ou mitoyenne de la *construction* projetée est implantée en *recul* de l'*alignement*, des implantations peuvent être autorisées, en tout ou partie, à l'identique de celle de la *construction* voisine.
- Les sous-*destinations* suivantes peuvent s'implanter à l'*alignement* ou en respectant un *recul* minimum d'1 m :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Équipements sportifs
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) mentionnés dans la liste des servitudes et faisant l'objet d'un report dans les plans de servitudes.

## 5.2.2.2 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de terrain

### 5.2.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

La création de *baies* est interdite sur les *façades* ou parties de *façades* implantées en *limites séparatives*. Par ailleurs, les *jours de souffrance* sont interdits en *limites séparatives*

#### Implantations par rapport aux *limites séparatives latérales* :

- Les *constructions* peuvent s'implanter au choix, sur une ou plusieurs limites ou en *retrait*.
- Règlements des *retraits* :
  - Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à 6 mètres.
  - Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative*, doit être au moins égale à 3 mètres.

#### Implantations par rapport aux *limites séparatives de fond de parcelles* :

Les *constructions* devront être implantées en *retrait* des limites de fond de parcelles.

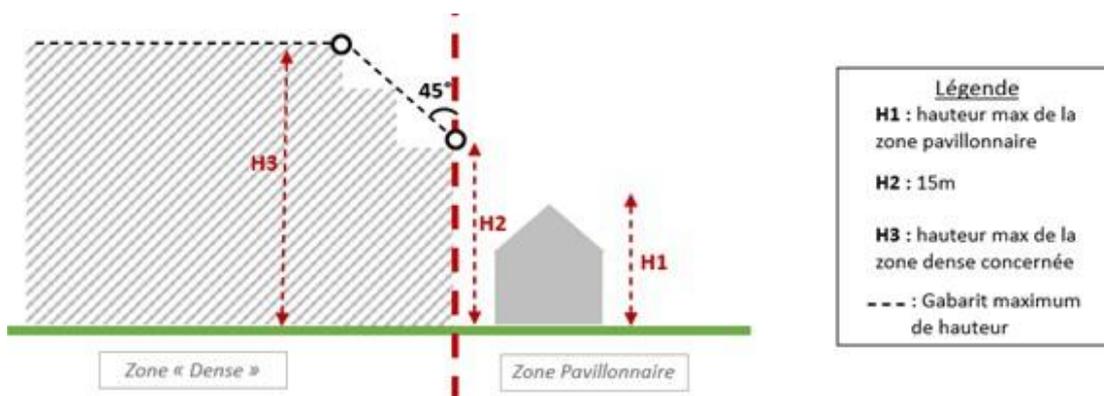
- Règlements des *retraits* :
  - Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte un ou plusieurs *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à 6 mètres.
  - Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative*, doit être au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, l'implantation en *limites séparatives* de fond de parcelle est autorisée pour les *constructions* qui s'adosent à une *construction existante* en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer ces *hébergés* voisins.

### 5.2.2.2.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

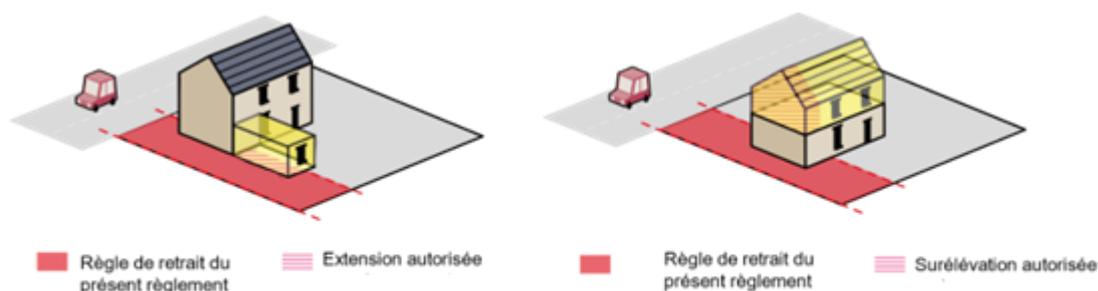
#### Dispositions particulières portant sur la transition avec la zone U1

- Pour les terrains dont la *limite séparative* (latérale et ou de fond de terrain) constitue une limite de zone avec la zone U1, les *constructions* devront respecter les règles cumulatives suivantes :
  - Les *constructions* doivent être inscrites dans un gabarit constitué et calculé depuis la *limite séparative* et perpendiculairement) à cette dernière :
    - Sur la *limite séparative* avec la zone U1, d'une hauteur maximum H2 de 15 mètres.
    - Puis d'une oblique de pente à 45° jusqu'à la hauteur maximum H3 autorisée dans la zone.



### Autres dispositions particulières

- L'implantation des *petites annexes* est libre.
- Les *piscines* s'implantent en *retrait des limites séparatives* (latérales et de fond de terrain) avec un minimum de 3 mètres (margelle incluse).
- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente justifiée par la position de l'arbre remarquable pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour l'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur sur une *construction existante* à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur, et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.
- Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les *surélévations* et les *extensions* de *constructions existantes* non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce cas, ces *surélévations* et *extensions* doivent s'implanter avec un *retrait* par rapport aux *limites séparatives latérales* au moins égal à celui de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024). Les *façades* ou parties de *façades* ne respectant pas les distances aux limites séparatives demandées par le règlement ne pourront pas comporter de baie.



- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-*destinations* suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Équipements sportifs
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) mentionnés dans la liste des servitudes et faisant l'objet d'un report dans les plans de servitudes.

### 5.2.2.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

#### 5.2.2.3.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les *constructions* peuvent être contigües ou non contigües.
- Pour toute *construction* non contigüe, la **distance de retrait** entre deux *constructions* est **mesurée en tous points** de l'ensemble des *façades* des deux *constructions*.
- Lorsque plusieurs *constructions* non contigües sont implantées sur une même unité foncière, la distance de *retrait* doit être au moins égale à L, avec H la *hauteur* de la *façade* de la *construction* la plus haute en vis-à-vis :
  - Lorsqu'une des *façades* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs **baies** :
    - Si H est inférieure ou égale à 12 mètres :  $L = H$  avec un minimum de 6 mètres,
    - Si H est supérieur à 12 mètres :  $L = 12$  mètres minimum,
  - Lorsque les *façades* ou parties de *façade* ne comportent pas de **baies** :
    - $L = H/2$  avec un minimum de 3 mètres.

#### 5.2.2.3.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle de *retrait*
  - Entre une petite annexe et une *grande annexe* ;
  - Entre deux *petites annexes*.
- La distance de *retrait* est fixée à 1 mètre minimum
  - Entre deux *grandes annexes* ;
  - Entre une annexe et une *construction*.
- Pour les *constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi (11/12/2024), une implantation avec un *retrait* moindre peut être autorisé dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'épaisseur de 50 cm et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.
- Il n'est pas fixé de règle de *retrait* lorsque l'une des deux *constructions* appartient à l'une des sous-*destinations* suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Équipements sportifs

### 5.2.2.4 - Emprise au sol des constructions

#### 5.2.2.4.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les règles d'*emprises au sol* sont fixées sur le plan des indices avec les indices ci-dessous.
- Dans le cas d'une disposition entraînant un calcul par tranche de terrain, l'*emprise au sol* maximale autorisée se calcule par le cumul des *emprises au sol* de chaque tranche.

Exemple : Dans le cas d'un terrain de 1000 m<sup>2</sup> avec les dispositions suivantes :

- 35% de la superficie du terrain jusqu'à 400 m<sup>2</sup> de terrain.
- 30% de la superficie du terrain de 400 m<sup>2</sup> à 800 m<sup>2</sup> de terrain.
- 20% de la superficie du terrain au-delà de 800 m<sup>2</sup> de terrain.

L'emprise au sol maximale autorisée (*E<sub>max</sub>*) résulte du calcul suivant :

$$E_{max} = 400 \times 0.35 + 400 \times 0.3 + 200 \times 0.2$$

Indice	Dispositions générales
E12	Dans une bande de 25 m depuis l' <i>alignement</i> , l' <i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à <b>85 %</b> de la superficie de cette bande. Au-delà de cette bande, l' <i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à <b>40%</b> du reste du terrain.

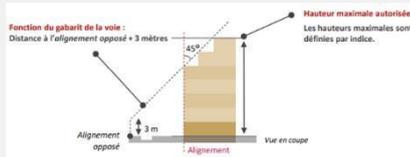
## 5.2.2.4.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

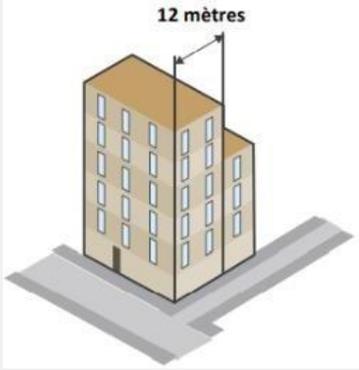
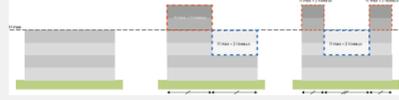
- Il n'est pas fixé de règle d'*emprise au sol* pour les sous-destinations suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Équipements sportifs

## 5.2.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

### 5.2.2.5.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- Pour les locaux situés en rez-de-chaussée à destination d'artisanat et de commerce de détail, la hauteur minimum de dalle à dalle du rez-de-chaussée sera de 3,8 mètres. Dans ce cas, une surhauteur d'1 mètre maximum de la construction concernée, par rapport aux règles édictées ci-dessous, est autorisée, y compris dans le calcul de l'alignement opposé.
- Les règles de hauteur sont fixées sur le plan des indices avec les indices ci-dessous :

Indice	Dispositions générales	Dispositions particulières
H12	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• R+6</li> </ul> <p>La hauteur est limitée à la hauteur inscrite graphiquement si un linéaire de hauteur spécifique existe. De plus, dans ce cas, la règle de la proportion de la hauteur en fonction de la largeur de la rue ne s'applique pas.</p> <p>Au-delà d'une profondeur de 25 m depuis l'<i>alignement</i>, la hauteur est limitée à un gabarit correspondant à 6 mètres de moins que la hauteur autorisée à l'<i>alignement</i>, et limitée à R+4.</p> <p>En cas d'un différentiel de plus de 3 niveaux habitables avec une construction principale sur rue située</p>	<p>La hauteur des constructions ne peut excéder une hauteur équivalente à la distance comptée horizontalement du point d'<i>alignement opposé</i>, ou de la limite qui s'y substitue, jusqu'au point le plus proche de la façade, augmentée de 3 mètres.</p>  <p>Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la construction pourra conserver la hauteur permise par la voie la plus large sur l'autre voie, sur un linéaire de façade de 12 mètres maximum pour permettre le retournement du bâtiment.</p>

<p>sur une parcelle latérale contigüe, la <i>hauteur</i> maximale est diminuée de 2 niveaux sur une profondeur de 15 m mesurée depuis la <i>limite séparative</i> concernée.</p> <p>Dans tous les cas, les édifices ponctuels non constitutifs de <i>surface de plancher</i> (escalier, ascenseur) pourront dépasser la <i>hauteur</i> maximale dans la limite de 3m pour permettre l'aménagement d'un rooftop accessible</p>	 <p>La <i>hauteur</i> des constructions pourra dépasser la <i>hauteur</i> maximum autorisée dans la zone dans la limite de 6 mètres et de deux niveaux sur au maximum la moitié du linéaire de <i>façade</i> sur rue, si la <i>construction</i> observe en parallèle une percée visuelle se traduisant par une réduction à minima du même nombre de niveau sur un linéaire de <i>façade</i> sur rue au moins équivalent.</p> 
---	--

### 5.2.2.5.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas de travaux de réfection d'une *toiture* existante présentant une *hauteur* supérieure aux valeurs maximales fixées, la *hauteur* maximale de la partie de *toiture* refaite ne doit pas excéder la *hauteur* existante à la date d'application du présent règlement (11/12/2024). Une augmentation de **50 cm** de la *hauteur* à l'égout, à l'*acrotère* et au *faîtage* de la *construction* est cependant admise pour faciliter l'isolation.
- Pour les constructions à ossature bois, la hauteur maximale autorisée est majorée de 0,20 mètre par niveau.
- Les pylônes, les supports électriques ou d'antennes en lien avec le réseau de transport d'électricité sont exemptés des dispositions concernant les règles de hauteur.

### 5.2.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

#### 5.2.2.6.1 DISPOSITIONS GENERALES

- **Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les *constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux *constructions existantes*

comme aux *constructions* nouvelles sauf disposition spécifique précisée dans les prescriptions particulières qui sont regroupées dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des *constructions*, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

- L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des *constructions*, tels les capteurs solaires, devront s'intégrer au mieux aux *constructions*.

## 5.2.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 5.2.3.1 – Pleine terre et espaces perméables

#### 5.2.3.1.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- La superficie (hors emprise des *constructions existantes*) de la marge de *recul* doit être traitée majoritairement en *espaces verts de pleine terre* ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*.
- La surface du pan coupé pourra être traitée en *espaces verts de pleine terre* ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*.
- Les espaces non végétalisés comme les cheminements doivent être de préférence couverts de matériaux perméables.
- Les places de stationnement extérieures doivent être traitées en *espace perméable*.
- Les règles concernant les surfaces de pleine terre sont fixées sur le plan des indices avec les indices ci-dessous :

Indice	Dispositions générales
T9	<p>Dans une bande de 25 m depuis l'<i>alignement</i>, une part de <b>15%</b> minimum de la superficie de cette bande doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i>.</p> <p>Au-delà de cette bande, une part de <b>60%</b> minimum du reste du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> et <b>5%</b> du reste du terrain devra être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un <i>Coefficient de Biotope par Surface (CBS)</i></p> <p>Au moins 60% des espaces vert de pleine terre doivent être d'un seul tenant.</p>

#### 5.2.3.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Une part de 10% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*, et 5% de la superficie du terrain devra être traitée en *espace vert de pleine terre* ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*, pour les sous-destinations suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Équipements sportifs

De plus, pour les sous-destinations citées précédemment, il ne sera pas exigé d'*espace vert de pleine*

*terre* pour les évolutions des *constructions existantes* sous réserve qu'il n'y ait pas d'aggravation de l'existant.

- Il ne sera pas exigé d'*espace vert de pleine terre* pour les postes de transformation liés au fonctionnement du réseau public de transport et de distribution d'électricité.

### 5.2.3.2 – Plantations

#### 5.2.3.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

La totalité de la superficie des *espaces verts de pleine terre* devra être végétalisée conformément au lexique.

Si la surface d'espace vert de pleine terre est égale ou supérieure à 200 m<sup>2</sup>, il est exigé 1 *arbre de grand développement* par tranche complète de 100 m<sup>2</sup>.

Si la surface d'espace vert de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m<sup>2</sup>, il est exigé :

- ✓ 1 *arbre de grand développement*,
- ✓ Ou 2 *arbres de moyen développement*,

Si la surface d'espace vert de pleine terre est comprise entre 50 et 100m<sup>2</sup> exclus, il est exigé :

- ✓ 1 *arbre de moyen développement*,
- ✓ Ou 2 *arbustes*

Si la surface d'espace vert de pleine terre est inférieure à 50 m<sup>2</sup>, il est exigé :

- ✓ 1 *arbuste*

Dans l'ensemble des cas, un rayon de **2 mètres** d'espace vert de pleine terre autour du tronc par nouvel arbre planté devra être assuré sur le terrain pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

## 5.3 Dispositions applicables à la zone U3b (Mixtes)

### Disposition transversale :

- Des dispositions particulières identifiées sur le plan de zonage s'appliquent en complément des dispositions suivantes (identifiées au chapitre dispositions graphiques du présent règlement).

## 5.3.1 CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

### 5.3.1.1 – Destinations, sous-destinations, occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations		
<b>HABITATION</b>	Logement		Cette sous-destination est autorisée.
	Hébergement		Cette sous-destination est autorisée.
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	Artisanat et commerce de détail		Cette sous-destination est autorisée.
	Restauration		Cette sous-destination est autorisée.
	Commerce de gros		Cette sous-destination est autorisée.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette sous-destination est autorisée.
	Hôtels		Cette sous-destination est autorisée.
	Autres hébergements touristiques		Cette sous-destination est autorisée.
	Cinéma		Cette sous-destination est autorisée.
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>	Industrie		Cette sous-destination est interdite à moins d'être localisée le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage.
	Entrepôt		Cette sous-destination est interdite à moins d'être localisée le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage.
	Bureau		Cette sous-destination est autorisée.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette sous-destination est autorisée.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette sous-destination est interdite à moins d'être localisée le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage.
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette sous-destination est autorisée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette sous-destination est autorisée.

Ce document est un extrait du règlement du PLUi de Vallée Sud Grand Paris approuvé le 11 décembre 2024 et ne contient que les règles s'appliquant à la Ville de Montrouge. Il n'a pas de valeur juridique.

	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Lieux de culte		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Autres équipements recevant du public		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</b>	Exploitation agricole		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Exploitation forestière		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.

#### Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées.
- Les entreprises de cassage de voitures et les décharges.
- Les *affouillements* et *exhaussements* des sols supérieurs à 0,50 m qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de *constructions* ou d'aménagements, voiries et réseaux admise par le présent règlement.
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

#### Dispositions concernant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :

##### ICPE Interdites :

- Les ICPE de niveau SEVESO seuil haut sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.

##### ICPE Autorisées sous conditions :

Les ICPE sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- Elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les *constructions à destination d'habitation* ;
- Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les ICPE soumises à déclaration ou à autorisation et les ICPE existantes soumises à enregistrement, les travaux, y compris les *extensions*, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à ne pas aggraver ou à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les ICPE nécessaires au Réseau de Transport du Grand Paris, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition que toute mesure utile soit prise afin de prévenir les nuisances et dangers à l'égard de l'environnement.

### 5.3.1.2 Mixité sociale

- Au sein des périmètres identifiés sur le plan des périmètres de mixité sociale 6.13, conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières précisées sur ce document graphique s'appliquent.
- Programmes de logements comportant une proportion de logements d'une taille minimale (au titre de l'article L151-14 du Code de l'Urbanisme) :
  - Pour les logements en accession, à partir de la création de trois logements, il est imposé de façon cumulative un nombre de logements répartis comme suit :
    - Un minimum de 15% de logements de type T5
    - Au moins 1 T5 dans toute opération

### 5.3.1.3 Mixité fonctionnelle

En cas de démolition, de restructuration ou de changement de *destination* d'une *construction existante* à *destination* d'artisanat et commerce de détail, de commerces de gros, d'industrie ou d'entrepôt, 75% au moins de la *surface de plancher* relevant de ces sous-*destinations* existante avant projet doit être reconstituée et affectée à l'une au moins de ces sous-*destinations*.

## 5.3.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

### 5.3.2.1 - Implantation des *constructions* par rapport aux *emprises publiques* et *voies*

#### 5.3.2.1.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les règles d'implantation des *constructions* par rapport aux *emprises publiques* et *voies* sont fixées sur le plan des indices avec les indices ci-dessous :

Indices	Dispositions générales
A5	Les <i>constructions</i> doivent être implantées, soit à l' <i>alignement</i> , soit en <i>recul</i> d'au moins 1 mètre de la limite de <i>voie</i> .

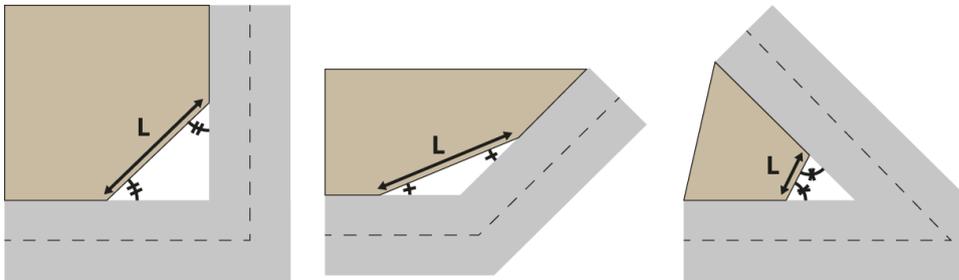
#### 5.3.2.1.2 - LES SAILLIES

- Les *saillies* sur les *voies* et *emprises publiques* doivent respecter le règlement du gestionnaire du domaine public concerné ou, en l'absence de celui-ci, il sera fait application des dispositions précisées à l'article 3.5 Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions du présent règlement.
- Les *saillies* dans la marge de *recul* doivent être édifiées à une *hauteur* minimale de 2,5 mètres par rapport à la *voie* et présenter une profondeur maximale de 1,50 mètres mesurée à partir du nu du plan de *façade* sauf indications contraires dans les dispositions relatives à l'aspect extérieur des *constructions*, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

#### 5.3.2.1.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Aucune *construction* n'est autorisée dans la marge de *recul*, excepté :
  - Les *constructions* ne générant pas d'*emprise au sol*.

- Pour les *constructions existantes*, l'installation de dispositifs d'isolation thermique à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.
- Pour la *construction* d'un élément remarquable concourant à la conception architecturale de l'ensemble d'une opération
- Pour les *constructions existantes*, les aménagements concernant le stockage des déchets ou le stationnement des vélos, dans la limite d'un gabarit équivalent à une *grande annexe*, et sous réserve d'une insertion paysagère de qualité.
- En cas d'implantation en *recul*, la superficie de la marge de *recul* doit être traitée majoritairement en *espace vert de pleine terre* ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*.
- Terrains traversants et terrains d'angles : la règle des implantations par rapport aux *voies publiques* ou *privées* et aux *emprises publiques* s'appliquera sur chaque *alignement*.
- *Pans coupés* : les *constructions* implantées à l'*alignement* et à l'angle de deux *voies* devront observer un *pan coupé*. Cette disposition ne s'applique pas pour les *surélévations* de bâtiments existants dépourvus de *pan coupé*.



- Les *constructions* implantées à l'*alignement* et à l'angle de deux *voies* doivent observer un *recul* sur un segment de droite (L) de **3 mètres** de longueur formant **des angles égaux** avec chacun des *alignements*.
  - **Coulée verte** : pour les terrains jouxtant la coulée verte du Sud Parisien (Ncv), les *constructions*, y compris les *surélévations* et les *extensions*, devront être implantées en *recul* de 5 mètres minimum.
- Cette disposition ne s'applique pas aux sous-*destinations* suivantes :
- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
  - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacle
  - Equipements sportifs
- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente justifiée par la position de l'arbre remarquable pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
  - Afin de permettre d'harmoniser les *façades*, dans le cas où une *construction* voisine existante sur l'*unité foncière* ou mitoyenne de la *construction* projetée est implantée en *recul* de l'*alignement*, des implantations peuvent être autorisées, en tout ou partie, à l'identique de celle de la *construction* voisine.
  - Les sous-*destinations* suivantes peuvent s'implanter à l'*alignement* ou en respectant un *recul* minimum d'1 mètre :
    - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) mentionnés dans la liste des servitudes et faisant l'objet d'un report dans les plans de servitudes.

### 5.3.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives latérales* et de fond de terrain

#### 5.3.2.2.1 - DISPOSITIONS GENERALES

La création de *baies* est interdite sur les *façades* ou parties de *façades* implantées en *limites séparatives*. Par ailleurs, les *jours de souffrance* sont interdits en *limites séparatives*.

##### Implantations par rapport aux *limites séparatives latérales* :

- Les *constructions* peuvent être implantées sur la ou les *limites séparatives* ou en *retrait*.

##### En cas d'implantation en *retrait* :

- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à 6 mètres.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative*, doit être au moins égale à 3 mètres.

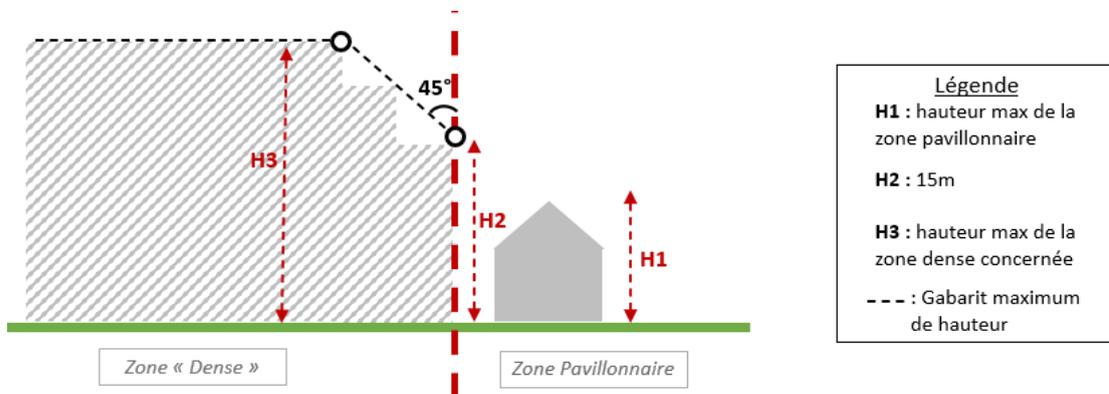
##### Implantations par rapport aux *limites séparatives de fond de terrain* :

- Les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des *limites de fond de terrain*.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à 6 mètres.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative*, doit être au moins égale à 3 mètres.

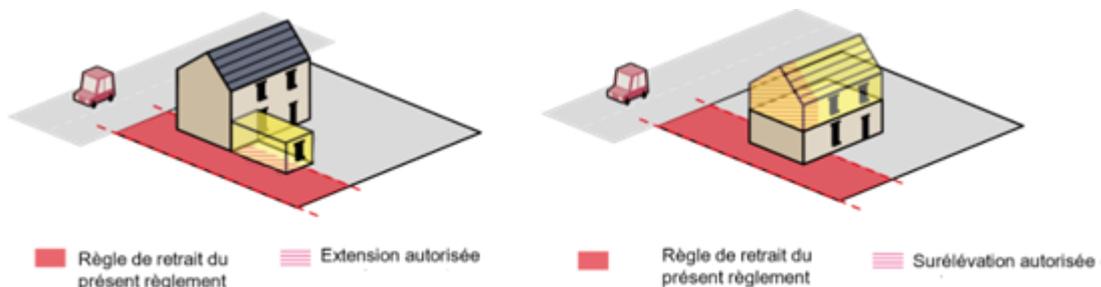
#### 5.3.2.2.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- L'implantation des *petites annexes* est libre.
- Les *piscines* s'implantent en *retrait* des *limites séparatives* (latérales et de fond de terrain) avec un minimum de 4 mètres (margelle incluse).
- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente justifiée par la position de l'arbre remarquable pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous *destinations* suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Équipements sportifs

- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) mentionnés dans la liste des servitudes et faisant l'objet d'un report dans les plans de servitudes.
- Les *constructions* et installations nécessaires au Réseau de Transport Public du Grand Paris Express peuvent s'implanter en *limites séparatives*, ou en *retrait* minimum d'un mètre.
- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour l'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur sur les *constructions existantes* à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur, et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.
- Pour les terrains dont la *limite séparative* (latérale et ou de fond de terrain) constitue une limite de zone avec la zone U1, les *constructions* devront respecter les règles cumulatives suivantes :
  - Les *constructions* doivent être inscrites dans un gabarit constitué et calculé depuis la *limite séparative* et perpendiculairement à cette dernière :
    - Sur la *limite séparative* avec la zone U1, d'une hauteur maximum H2 de 15 mètres.
    - Puis d'une oblique de pente à 45° jusqu'à la hauteur maximum H3 autorisée dans la zone.



- Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les surélévations et les extensions de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce cas, ces surélévations et extensions doivent s'implanter avec un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024). Les façades ou parties de façades ne respectant pas les distances aux limites séparatives demandées par le règlement ne pourront pas comporter de baie.



### 5.3.2.3 Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain

#### 5.3.2.3.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les *constructions* peuvent être contigües ou non contigües.
- Pour toute *construction* non contigüe, la **distance de retrait** entre deux *constructions* est **mesurée en tous points** de l'ensemble des *façades* des deux *constructions*.
- Lorsque plusieurs *constructions* non contigües sont implantées sur une même unité foncière, la distance de *retrait* doit être au moins égale à L, avec H la *hauteur* de la *façade* de la *construction* la plus haute en vis-à-vis :
  - Lorsqu'une des *façades* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs **baies** :
    - Si H est inférieure ou égale à 12 mètres : **L = H avec un minimum de 6 mètres**,
    - Si H est supérieur à 12 mètres : **L = 12 mètres minimum**,
  - Lorsque les *façades* ou partie de *façade* ne comportent **pas de baies** :
    - **L = H/2 avec un minimum de 3 mètres**.

#### 5.3.2.3.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle de *retrait*
  - Entre une petite annexe et une *grande annexe* ;
  - Entre deux *petites annexes*.
- La distance de *retrait* est fixée à 1 mètre minimum
  - Entre deux *grandes annexes* ;
  - Entre une annexe et une *construction*.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi (11/12/2024), une implantation avec un *retrait* moindre peut être autorisé dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'épaisseur de 50 cm et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.
- Il n'est pas fixé de règle de *retrait* lorsque l'une des deux *constructions* appartient à l'une des sous-*destinations* suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Équipements sportifs

### 5.3.2.4 - Emprise au sol des constructions

#### 5.3.2.4.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les règles d'*emprises au sol* sont fixées sur le plan des indices avec les indices ci-dessous :

Indice	Dispositions générales
E14	Dans une bande de 25 m depuis l' <i>alignement</i> , l' <i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> est limitée à 80 % de la superficie de cette bande. Au-delà de cette bande, l' <i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> est limitée à 30% de la superficie du reste du terrain.

### 5.3.2.4.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

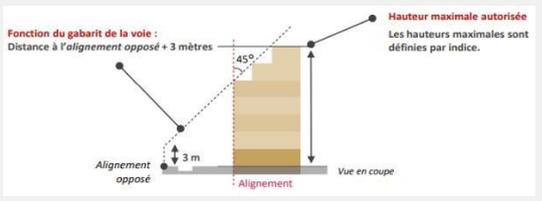
- Il n'est pas fixé de règle d'*emprise au sol* pour les sous *destinations* suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Équipements sportifs

En outre, il n'est pas fixé de règles d'*emprise au sol* pour les *constructions* et installations nécessaires au Réseau de Transport Public du Grand Paris Express.

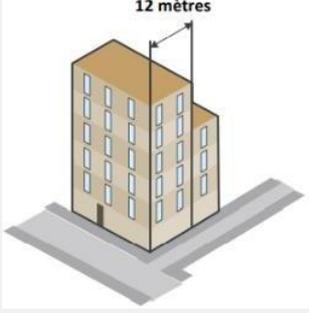
### 5.3.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

#### 5.3.2.5.1 - DISPOSITIONS GENERALES

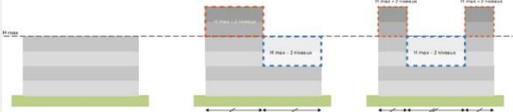
- Pour les locaux situés en rez-de-chaussée à *destination* d'artisanat et de commerce de détail, la *hauteur* minimum de dalle à dalle du rez-de-chaussée sera de 3,8 mètres. Dans ce cas, une *sur-hauteur* de 1 mètre maximum de la *construction* concernée, est autorisée par rapport aux règles édictées ci-dessous, y compris pour le calcul de l'*alignement opposé* lorsque le règlement fait référence à cette norme.
- Les règles de *hauteur* sont fixées sur le plan des indices avec les indices ci-dessous :

Indices	Dispositions générales	Dispositions particulières
<b>H25</b>	<p>La <i>hauteur des constructions</i> est limitée à : R+5</p> <p>La <i>hauteur</i> est limitée à la <i>hauteur</i> inscrite graphiquement si un linéaire de <i>hauteur</i> spécifique existe. De plus, dans ce cas, la règle de la proportion de la <i>hauteur</i> en fonction de la largeur de la rue ne s'applique pas.</p> <p>Au-delà d'une profondeur de 25 m depuis l'<i>alignement</i>, la <i>hauteur</i> est limitée à un gabarit correspondant à 6 mètres de moins que la <i>hauteur</i> autorisée à l'<i>alignement</i>, et limitée à R+3.</p> <p>En cas d'un différentiel de plus de 3 niveaux habitables avec une <i>construction</i> principale sur rue située sur une parcelle latérale contigüe, la <i>hauteur</i> maximale est diminuée de 1 niveau sur une profondeur de 15 m mesurée depuis la <i>limite séparative</i> concernée.</p> <p>Dans tous les cas, édifices ponctuels non constitutifs de</p>	<p>La <i>hauteur des constructions</i> ne peut excéder une <i>hauteur</i> équivalente à la distance comptée horizontalement jusqu'au point d'<i>alignement opposé</i>, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la <i>façade</i>, augmentée de 3 mètres.</p> <div style="text-align: center;">  <p>Fonction du gabarit de la voie : Distance à l'alignement opposé + 3 mètres</p> <p>Hauteur maximale autorisée Les hauteurs maximales sont définies par indice.</p> <p>Alignement opposé      Alignement      Vue en coupe</p> </div> <p>Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux <i>voies</i> de largeurs différentes, la <i>construction</i> pourra conserver la <i>hauteur</i> permise par la <i>voie</i> la plus large sur l'autre <i>voies</i>, sur un linéaire de <i>façade</i> de 12 mètres maximum pour permettre le retournement du bâtiment.</p>

*surface de plancher* (escalier, ascenseur) pourront dépasser la *hauteur* maximale dans la limite de 3m pour permettre l'aménagement d'un rooftop accessible .



La *hauteur* des *constructions* pourra dépasser la *hauteur* maximum autorisée dans la zone dans la limite de 6 mètres et de deux niveaux sur au maximum la moitié du linéaire de *façade* sur rue, si la *construction* observe en parallèle une percée visuelle se traduisant par une réduction à minima du même nombre de niveau sur un linéaire de *façade* sur rue au moins équivalent.



### 5.3.2.5.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas de travaux de réfection d'une *toiture* existante présentant une *hauteur* supérieure aux valeurs maximales fixées, la *hauteur* maximale de la partie de *toiture* refaite ne doit pas excéder la *hauteur* existante à la date d'application du présent règlement (11/12/2024). Une augmentation de **50 cm** de la *hauteur* à l'égout et au *faîtage* de la *construction* est cependant admise pour faciliter l'isolation.
- Pour les *constructions* à ossature bois, la *hauteur* maximale autorisée est majorée de 0,20 mètre par niveau.
- Les pylônes, les supports électriques ou d'antennes en lien avec le réseau de transport d'électricité sont exemptés des dispositions concernant les règles de *hauteur*.

### 5.3.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

- **Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les *constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux *constructions existantes* comme aux *constructions nouvelles*.
- L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion

paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l’approvisionnement énergétique des *constructions*, tels les capteurs solaires, devront s’intégrer au mieux aux *constructions*.

- Les prescriptions particulières sont regroupées dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l’aspect extérieur des *constructions*, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

## 5.3.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 5.3.3.1 – Pleine terre et espaces perméables

#### 5.3.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- La superficie (hors emprise des *constructions existantes*) de la marge de *recul* doit être traitée majoritairement en *espaces verts de pleine terre* ou en équivalent pleine terre sous la forme d’un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*.
- La surface du pan coupé doit être traitée majoritairement en *espaces verts de pleine terre* ou en équivalent pleine terre sous la forme d’un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*.
- Les espaces non végétalisés comme les cheminements doivent être de préférence couverts de matériaux perméables.
- Les places de stationnement extérieures doivent être traitées en *espaces perméables* conformément aux orientations de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) Environnement.
- Les règles concernant les surfaces de pleine terre sont fixées sur le plan des indices avec les indices ci-dessous :

Indices	Dispositions générales
T10	<p>Dans une bande de 25 m depuis l’<i>alignement</i>, une part de 20% minimum de la superficie de cette bande doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> et 5 % minimum de la superficie de cette bande devra être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> ou en équivalent pleine terre sous la forme d’un <i>Coefficient de Biotope par Surface (CBS)</i>.</p> <p>Au-delà de cette bande, une part de 70% minimum du reste du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> et 5% du reste du terrain devra être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> ou en équivalent pleine terre sous la forme d’un <i>Coefficient de Biotope par Surface (CBS)</i></p> <p>Au moins 60% des espaces vert de pleine terre doivent être d’un seul tenant.</p>

#### 5.3.3.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Une part de 10% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*, et 5% de la superficie du terrain devra être traitée en *espace vert de pleine terre* ou en équivalent pleine terre sous la forme d’un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*, pour les sous-*destinations* suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale
  - Salles d’art et de spectacles
  - Équipements sportifs

De plus, pour les sous-*destinations* citées précédemment, il ne sera pas exigé d’espace vert de pleine terre pour les évolutions des *constructions existantes* sous réserve qu’il n’y ait pas d’aggravation de l’existant.

- Il ne sera pas exigé d’*espace vert de pleine terre* pour les postes de transformation liés au fonctionnement du réseau public de transport et de distribution d’électricité.

### 5.3.3.2 – Plantations

La totalité de la superficie des *espaces verts de pleine terre* devra être végétalisée, conformément au lexique.

Si la surface d'espace vert de pleine terre est égale ou supérieure à 200 m<sup>2</sup>, il est exigé 1 *arbre de grand développement* par tranche complète de 100 m<sup>2</sup>.

Si la surface d'espace vert de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m<sup>2</sup>, il est exigé :

- ✓ 1 *arbre de grand développement*,
- ✓ Ou 2 *arbres de moyen développement*,

Si la surface d'espace vert de pleine terre est comprise entre 50 et 100 m<sup>2</sup> exclus, il est exigé :

- ✓ 1 *arbre de moyen développement*,
- ✓ Ou 2 *arbustes*

Si la surface d'espace vert de pleine terre est inférieure à 50m<sup>2</sup>, il est exigé :

- ✓ 1 *arbuste*

Dans l'ensemble des cas, un rayon de **2 mètres** d'espace vert de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assuré sur le terrain pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

## 5.4 Dispositions applicables à la zone U4b (Grandes Résidences)

### Disposition transversale :

- Des dispositions particulières identifiées sur le plan de zonage s'appliquent en complément des dispositions suivantes (identifiées au chapitre 3.4 Dispositions graphiques du présent règlement).

## 5.4.1 CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

### 5.4.1.1 – Destinations, sous-destinations, occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations		
<b>HABITATION</b>	Logement		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Hébergement		Cette <i>sous-destination</i> est interdite, sauf au sein des secteurs de mixité sociale identifiés au plan des périmètres de mixité sociale 6.13, à condition d'être à <i>destination</i> d'hébergement social.
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	Artisanat et commerce de détail		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Restauration		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Commerce de gros		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Hôtels		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Autres hébergements touristiques		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Cinéma		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>	Industrie		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Entrepôt		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Bureau		Cette <i>sous-destination</i> est interdite, sauf pour les <i>extensions</i> et <i>surélévations</i> de <i>constructions existantes</i> , dans la limite de 30% de <i>surface de plancher</i> supplémentaire de la <i>sous-destination</i> existante.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.

	Salles d'art et de spectacles		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Lieux de culte		Cette <i>sous-destination</i> est interdite, sauf pour les <i>extensions</i> et <i>surélévations</i> de <i>constructions existantes</i> , dans la limite de 30% de <i>surface de plancher</i> supplémentaire de la <i>sous-destination</i> existante.
	Autres équipements recevant du public		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</b>	Exploitation agricole		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Exploitation forestière		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.

#### Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les entreprises de cassage de voitures et les décharges
- Les *affouillements* et *exhaussements* des sols supérieurs à 0,50 m qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de *constructions* ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

#### Dispositions concernant les ICPE

##### ICPE Interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) de niveau SEVESO seuil haut sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.

##### ICPE Autorisées sous conditions :

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- Elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les *constructions à destination d'habitation* ;
- Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation et les ICPE soumises à enregistrement existantes, les travaux, y compris les *extensions*, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à ne pas aggraver ou à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

#### 5.4.1.2 Mixité sociale

- Au sein des périmètres identifiés sur le plan des périmètres de mixité sociale 6.13, conformément

Ce document est un extrait du règlement du PLUi de Vallée Sud Grand Paris approuvé le 11 décembre 2024 et ne contient que les règles s'appliquant à la Ville de Montrouge. Il n'a pas de valeur juridique

aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent.

- Programmes de logements comportant une proportion de logements d'une taille minimale (au titre de l'article L151-14 du Code de l'Urbanisme) :
  - Pour les logements en accession, à partir de la création de trois logements, il est imposé de façon cumulative un nombre de logements répartis comme suit :
    - Un minimum de 15% de logements de type T5
    - Au moins 1 T5 dans toute opération

## 5.4.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

### 5.4.2.1 - Implantation des *constructions* par rapport aux *emprises publiques* et *voies*

#### 5.4.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les règles d'implantation des *constructions* par rapport aux *emprises publiques* et *voies* sont fixées sur le plan des indices avec les indices ci-dessous :

Indice	Dispositions générales
A3	Les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>recul</i> des <i>voies</i> et <i>emprises publiques</i> avec un minimum de 6 mètres.

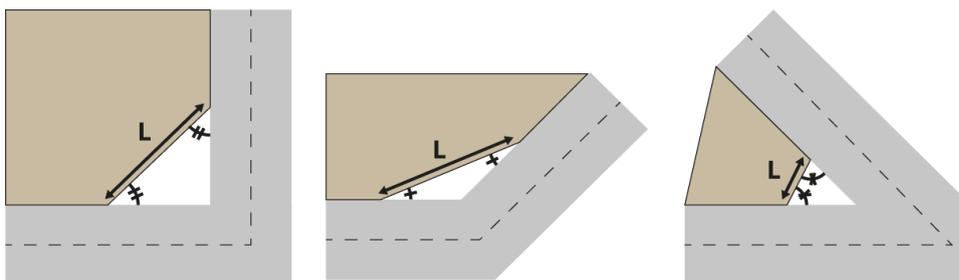
#### 5.4.2.1.2 LES SAILLIES

- Les *saillies* sur les *voies* et *emprises publiques* doivent respecter le règlement du gestionnaire du domaine public concerné ou, en l'absence de celui-ci, il sera fait application des dispositions précisées à l'article 3.5 Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions du présent règlement.
- Les *saillies* dans la marge de *recul* doivent être édifiées à une hauteur minimale de 2,5 mètres par rapport à la *voie* et présenter une profondeur maximale de 1,50 mètres mesurée à partir du nu du plan de *façade* sauf indications contraire dans les dispositions relatives à l'aspect extérieur des *constructions*, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

#### 5.4.2.1.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Aucune *construction* n'est autorisée dans cette marge de *recul*, excepté :
  - Les *constructions* ne générant pas d'*emprise au sol*.
  - Pour les *constructions existantes*, l'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur.
  - La *construction* d'un élément remarquable concourant à la conception architecturale de l'ensemble d'une opération.
  - Pour les *constructions existantes*, les aménagements concernant le stockage des déchets ou le stationnement des vélos, dans la limite d'un gabarit équivalent à une *grande annexe*, et sous réserve d'une insertion paysagère de qualité.
- Terrains traversants et terrains d'angles : la règle des implantations par rapport aux *voies publiques* ou privées et aux *emprises publiques* s'appliquera sur chaque *alignement*.
- Pans coupés : les *constructions* implantées à l'*alignement* et à l'angle de deux *voies* devront observer un *pan coupé*. Cette disposition ne s'applique pas pour les *surélévations* de bâtiments existants

dépourvus de pan coupé.



Les *constructions* implantées à l'*alignement* et à l'angle de deux *voies* doivent observer un *recul* sur un segment de droite (L) de 3 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des *alignements*.

- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) mentionnés dans la liste des servitudes et faisant l'objet d'un report dans les plans de servitudes.

## 5.4.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives latérales* et de fond de terrain

### 5.4.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

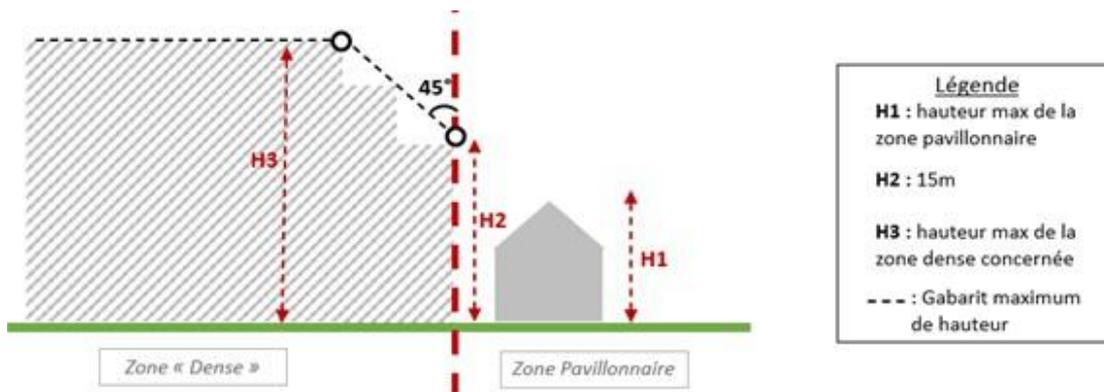
La création de *baies* est interdite sur les *façades* ou parties de *façades* implantées en *limites séparatives*. Par ailleurs, les *jours de souffrance* sont interdits en *limites séparatives*.

- Les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des *limites séparatives*.
- En cas d'implantation en *retrait*, les *extensions* des *constructions* doivent respecter les *retraits* existants.

### 5.4.2.2.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- L'implantation des *petites annexes* est libre.
- L'implantation des *grandes annexes* obéit aux mêmes règles d'implantation que les *constructions* principales.
- Les *piscines* s'implantent en *retrait* des *limites séparatives* (latérales et de fond de terrain) avec un minimum de 4 mètres (margelle incluse).
- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente justifiée par la position de l'arbre remarquable pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous *destinations* suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Équipements sportifs
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) mentionnés dans la liste des servitudes et faisant l'objet d'un report dans les plans de servitudes.

- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour l'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur sur les *constructions existantes* à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur, et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.
- Pour les terrains dont la *limite séparative* (latérale et ou de fond de terrain) constitue une limite de zone avec la zone U1, les *constructions* devront respecter les règles cumulatives suivantes :
  - Les *constructions* doivent être inscrites dans un gabarit constitué et calculé depuis la *limite séparative* et perpendiculairement) à cette dernière :
    - Sur la *limite séparative* avec la zone U1, d'une *hauteur* maximum H2 de 15 mètres.
    - Puis d'une oblique de pente à 45° jusqu'à la *hauteur* maximum H3 autorisée dans la zone.



### 5.4.2.3 Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain

#### 5.4.2.3.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les *constructions* peuvent être contiguës ou non contiguës.
- Pour toute *construction* non contiguë, la distance de *retrait* entre deux *constructions* est mesurée en tous points de l'ensemble des *façades* des deux *constructions*.
- Lorsque plusieurs *constructions* non contiguës sont implantées sur une même propriété, la distance de *retrait* doit être au moins égale à L, avec H1 la *hauteur* à l'égout de la *façade* de la *construction* la plus haute et H2 la *hauteur* à l'égout de la *façade* de la *construction* la plus basse :
  - Lorsque la *façade* la plus basse comporte des *baies* :
    - Si H1 est inférieure ou égale à 12 mètres :  $L = H1$  avec un minimum de 6 mètres,
    - Si H1 est supérieur à 12 mètres :  $L = 12$  mètres minimum,
  - Lorsque la *façade* la plus basse ne comporte pas de *baies* et que la *façade* la plus haute en comporte :
    - Si H2 est inférieure ou égale à 12 mètres :  $L = H2$  avec un minimum de 6 mètres,
    - Si H2 est supérieur à 12 mètres :  $L = 12$  mètres minimum,
  - Lorsque les deux *façades* ne comportent pas de *baies* :
    - $L = H2$  ou  $L = H1/2$ , avec un minimum de 4 mètres.

### 5.4.2.3.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle de *retrait* :
  - Entre une petite annexe et une *grande annexe* ;
  - Entre deux *petites annexes* ;
- La distance de *retrait* est fixée à 1 mètre minimum :
  - Entre deux *grandes annexes*
  - Entre une annexe et une *construction*
- Pour les *constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, une implantation avec un *retrait* moindre peut être autorisé dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'épaisseur de 50 cm et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.
- Il n'est pas fixé de règle de *retrait* lorsque l'une des deux *constructions* appartient à l'une des sous-*destinations* suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Équipements sportifs

### 5.4.2.4 - Emprise au sol des constructions

#### 5.4.2.4.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les règles d'*emprises au sol* sont fixées sur le plan des Indices avec les indices ci-dessous :

Indices	Dispositions générales	Dispositions particulières
<b>E4</b>	L' <i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> est limitée à l' <i>emprise au sol</i> existante à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024).	Une petite annexe est autorisée par logement

#### 5.4.2.4.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle d'*emprise au sol* pour les sous *destinations suivantes* :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles
  - Salles d'art et de spectacle
  - Équipements sportifs

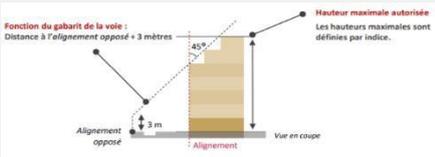
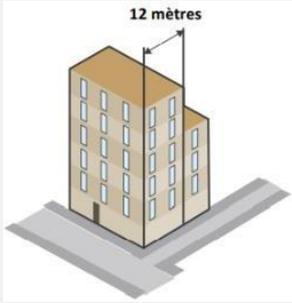
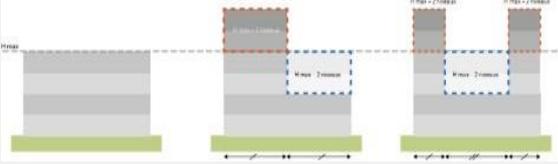
### 5.4.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

#### 5.4.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Pour les locaux situés en rez-de-chaussée à *destination* d'artisanat et de commerce de détail, la hauteur minimum de dalle à dalle du rez-de-chaussée sera de 3,8 mètres. Dans ce cas, une sur-hauteur de 1 mètre maximum de la *construction* concernée, par rapport aux règles édictées ci-

dessous, est autorisée, y compris dans le calcul de l'alignement opposé.

- Les règles de *hauteur* des *constructions* sont fixées sur le plan des Indices avec les indices ci-dessous :

Indices	Dispositions générales	Dispositions particulières
<b>H8</b>	<p>La <i>hauteur</i> des <i>constructions</i> est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>18 mètres</b> au <i>faîtage</i> ou à l'<i>acrotère</i></li> <li>• R+5</li> </ul>	<p>La <i>hauteur</i> des <i>constructions</i> ne peut excéder une <i>hauteur</i> équivalente à la distance comptée horizontalement jusqu'au point d'<i>alignement opposé</i>, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la <i>façade</i>, augmentée de 3 mètres.</p>  <p>Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux <i>voies</i> de largeurs différentes, la <i>construction</i> pourra conserver la <i>hauteur</i> permise par la <i>voie</i> la plus large sur l'autre <i>voies</i>, sur un linéaire de <i>façade</i> de 12 mètres maximum pour permettre le retournement du bâtiment.</p>  <p>La <i>hauteur</i> des <i>constructions</i> pourra dépasser la <i>hauteur</i> maximum autorisée dans la zone dans la limite de 6 mètres et de deux niveaux sur au maximum la moitié du linéaire de <i>façade</i> sur rue, si la <i>construction</i> observe en parallèle une percée visuelle se traduisant par une réduction à minima du même nombre de niveau sur un linéaire de <i>façade</i> sur rue au moins équivalent.</p> 

#### 5.4.2.5.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas de travaux de réfection d'une *toiture* existante présentant une *hauteur* supérieure aux valeurs maximales fixées, la *hauteur* maximale de la partie de *toiture* refaite ne doit pas excéder la *hauteur* existante à la date d'application du présent règlement (11/12/2024). Une augmentation de 50 cm de la *hauteur* à l'égout et au *faîtage* de la *construction* est cependant admise pour faciliter l'isolation.

- Pour les *constructions* à ossature bois, la *hauteur* maximale autorisée est majorée de 0,20 mètre par niveau.
- Les pylônes, les supports électriques ou d'antennes en lien avec le réseau de transport d'électricité sont exemptés des dispositions concernant les règles de *hauteur*.

#### 5.4.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

- **Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les *constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux *constructions existantes* comme aux *constructions* nouvelles.
- L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des *constructions*, tels les capteurs solaires, devront s'intégrer au mieux aux *constructions*.
- Les prescriptions particulières sont regroupées dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des *constructions*, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

### 5.4.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 5.4.3.1 – Pleine terre et espaces perméables

##### 5.4.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- La superficie (hors emprise des *constructions existantes*) de la marge de *recul* doit être traitée majoritairement en *espaces verts de pleine terre* ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*.
- La surface du pan coupé doit être traitée majoritairement en *espaces verts de pleine terre* ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*.
- Les espaces non végétalisés comme les cheminements doivent être couverts de matériaux perméables.
- Les places de stationnement doivent être traitées en *espaces perméables* conformément aux orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Environnement.
- Les règles concernant les surfaces de pleine terre sont fixées sur le plan des indices avec les indices ci-dessous :

Indices	Dispositions générales
T1	Une part de <b>30%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> et <b>5%</b> de la superficie du terrain devra être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un <i>Coefficient de Biotope par Surface (CBS)</i> .

##### 5.4.3.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 10% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*, et 5% de la superficie du terrain devra être traitée en *espace vert de pleine terre* ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*, pour les sous *destinations* suivantes :

Ce document est un extrait du règlement du PLUi de Vallée Sud Grand Paris approuvé le 11 décembre 2024 et ne contient que les règles s'appliquant à la Ville de Montrouge. Il n'a pas de valeur juridique

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs

De plus, pour les sous-*destinations* citées précédemment, il ne sera pas exigé d'espace vert de pleine terre pour les évolutions des *constructions existantes* sous réserve qu'il n'y ait pas d'aggravation de l'existant.

- Il ne sera pas exigé d'espace vert de pleine terre pour les postes de transformation liés au fonctionnement du réseau public de transport et de distribution d'électricité.

### 5.4.3.2 Plantations

La totalité de la superficie des *espaces verts de pleine terre* devra être végétalisée, conformément au lexique.

Si la surface d'espace vert de pleine terre est égale ou supérieure à 200 m<sup>2</sup>, il est exigé 1 *arbre de grand développement* par tranche complète de 100 m<sup>2</sup>.

Si la surface d'espace vert de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m<sup>2</sup>, il est exigé :

- ✓ 1 *arbre de grand développement*,
- ✓ Ou 2 *arbres de moyen développement*,

Si la surface d'espace vert de pleine terre est comprise entre 50 et 100 m<sup>2</sup> exclus, il est exigé :

- ✓ 1 *arbre de moyen développement*,
- ✓ Ou 2 *arbustes*

Si la surface d'espace vert de pleine terre est inférieure à 50m<sup>2</sup>, il est exigé :

- ✓ 1 *arbuste*

Dans l'ensemble des cas, un rayon de **2 mètres** d'espace vert de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assuré sur le terrain pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

## 5.5 Dispositions applicables à la zone U5 (Zones économiques)

Des dispositions particulières identifiées sur le plan de zonage s'appliquent en complément des dispositions suivantes.

## 5.5.1 CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

### 5.5.1.1 – Destinations, sous-destinations, occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations		
HABITATION	Logement		Cette <i>sous-destination</i> est interdite sauf dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Si le logement est destiné aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.</li> <li>• Pour les <i>extensions</i> et <i>surélévations</i> de <i>constructions</i> à <i>destination</i> de logement existantes à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024), dans la limite de 30% de <i>surface</i> de <i>plancher</i> supplémentaire.</li> </ul>
	Hébergement		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Restauration		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Commerce de gros		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Hôtels		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Autres hébergements touristiques		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Cinéma		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Entrepôt		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Bureau		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
EQUIPEMENTS D'INTERET	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.

<b>COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Salles d'art et de spectacles		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Équipements sportifs		Cette <i>sous-destination</i> est interdite, sauf les installations sportives et aires de jeux dans la mesure où elles sont jugées nécessaires à la vie et à l'activité de la zone.
	Lieux de culte		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Autres équipements recevant du public		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</b>	Exploitation agricole		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Exploitation forestière		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.

#### Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées.
- Les entreprises de cassage de voitures et les décharges.
- Les *affouillements* et *exhaussements* des sols supérieurs à 0,50 m qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de *constructions* ou d'aménagements, voiries et réseaux admise par le présent règlement.
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

## 5.5.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

### 5.5.2.1 - Implantation des *constructions* par rapport aux *emprises publiques* et *voies*

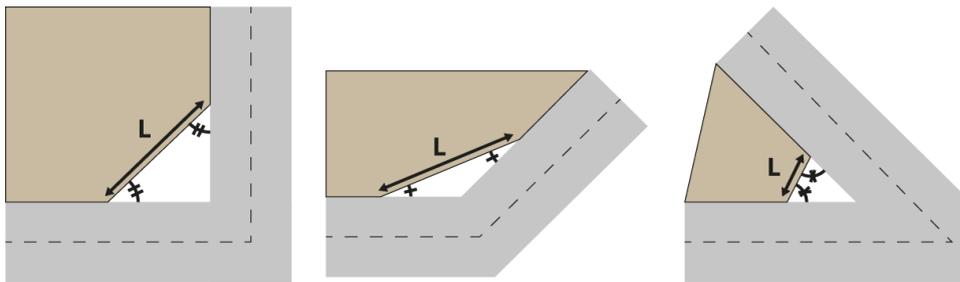
#### 5.5.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les règles d'implantation des *constructions* par rapport aux *emprises publiques* et *voies* sont fixées sur le plan des indices avec les indices ci-dessous :

Indice	Dispositions générales	Dispositions particulières
A1	Les <i>constructions</i> peuvent être implantées à l' <i>alignement</i> ou en <i>recul</i> avec un minimum de 1 mètre.	

### 5.5.2.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Terrains traversants : la règle des implantations par rapport aux *voies* publiques ou privées et aux *emprises publiques* sera calculée sur chaque *alignement*.
- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente justifiée par la position de l'arbre remarquable pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- Il n'est pas fixé de règle pour les sous-*destinations* suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés ;
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
  - Équipements sportifs.
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) mentionnés dans la liste des servitudes et faisant l'objet d'un report dans les plans de servitudes.
- Pans coupés : les *constructions* situées à l'angle de deux *voies* devront observer un pan coupé bâti toute hauteur ou non bâti. Cette disposition ne s'applique pas pour les *surélévations* de bâtiments existants dépourvus de pan coupé.



- Les *constructions* implantées à l'*alignement* et à l'angle de deux *voies* doivent observer un *recul* sur un segment de droite (L) de 3 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des *alignements*.

En cas d'implantation en *recul* :

- La superficie de la marge de *recul* doit être traitée majoritairement en *espaces verts de pleine terre*. Cette disposition ne s'applique pas aux *reculs* générés par les pans coupés.

Sont autorisés au sein de la marge de *recul* :

- L'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur sur des bâtiments existants à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur.
- Dans le cadre de la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur une *construction existante* implantée à l'*alignement*, une saillie de la *façade* est admise sur les *voies*, dès lors qu'elle :
  - A une profondeur maximale de 30 cm ;
  - Se situe à compter du premier étage de la *construction* ;
 Pour les *voies* disposant d'une largeur suffisante pour les usages des Personnes à mobilité réduite (PMR), la saillie pourra être admise en rez-de-chaussée.

## 5.5.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives latérales* et de fond de terrain

### 5.5.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

La création de *baies* est interdite sur les *façades* ou parties de *façades* implantées en *limites séparatives*.

### 5.5.2.2.2 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES ET DE FOND DE TERRAIN

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* ou en *retrait*.

Règlementation des *retraits* :

Lors d'une implantation en *retrait*, la distance par rapport aux *limites séparatives* doit être au moins égale à la *hauteur* du bâtiment divisée par 2.

**Dispositions particulières :**

- Si la *limite séparative* constitue une limite avec la zone U1, les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des limites en respectant les règles de *retrait* du secteur U5 concerné.
- L'implantation des *petites annexes* est libre.
- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente justifiée par la position de l'arbre remarquable pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- Il n'est pas fixé de règle pour les sous-*destinations* suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés ;
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
  - Équipements sportifs.
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) mentionnés dans la liste des servitudes et faisant l'objet d'un report dans les plans de servitudes.
- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour l'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur sur une *construction existante* à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur, et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.

### 5.5.2.3 Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain

L'implantation est libre.

### 5.5.2.4 Emprise au sol des constructions

#### 5.5.2.4.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les règles d'*emprise au sol* des *constructions* sont fixées sur le plan des indices avec les indices ci-dessous :

Indice	Dispositions générales
E1	L' <i>emprise au sol</i> des constructions est <b>non règlementée</b> .

### 5.5.2.4.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle pour les sous-*destinations* suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés ;
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
  - Équipements sportifs.

### 5.5.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

#### 5.5.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les règles de *hauteur des constructions* sont fixées sur le plan des indices avec les indices ci-dessous :

Indice	Dispositions générales	Dispositions particulières
H6	La <i>hauteur des constructions</i> est limitée à 37 mètres au point le plus haut.	Dans tous les cas, les édifices ponctuels non constitutifs de <i>surface de plancher</i> (escalier, ascenseur) pourront dépasser la <i>hauteur</i> maximale dans la limite de 3m pour permettre l'aménagement d'un rooftop accessible
H10	<p>La <i>hauteur des constructions</i> est limitée à</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 25 mètres au <i>faîtage</i> et à l'<i>égout du toit</i></li> <li>• <i>Hauteur</i> relative compte tenu des <i>voies</i> adjacentes :</li> </ul> <p>La hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'<i>alignement opposé</i>, existant ou projeté.</p> <p>Le long des <i>voies</i> où un reculement est imposé, la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'<i>alignement opposé</i>, existant ou projeté, majorée de la marge de reculement imposée.</p>	<p>Pour les terrains bordant une <i>voie</i> et faisant face à une <i>emprise publique</i>, la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'<i>alignement opposé</i>, existant ou projeté, majorée de la profondeur de l'<i>emprise publique</i>.</p> <p>Pour les terrains situés à l'angle de deux <i>voies</i>, la <i>hauteur</i> maximale des <i>constructions</i> édifiées le long de la <i>voie</i> la moins large si elle est supérieure à 8 mètres peut être identique à celle autorisée le long de la <i>voie</i> la plus large et ce sur une distance au plus égale à 20 mètres comptée à partir de l'<i>alignement</i> actuel ou futur de la <i>voie</i> la plus large.</p> <p>Pour ce qui concerne les sentes, villas, passages référencés aux documents annexes du patrimoine, les règles de constructibilité au droit de ces dernières devront respecter les <i>hauteurs</i> et gabarits fixés en annexe du règlement.</p>

#### 5.5.2.5.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas de travaux de réfection d'une *toiture* existante présentant une *hauteur* supérieure aux valeurs maximales fixées, la *hauteur* maximale de la partie de *toiture* refaite ne doit pas excéder la *hauteur* existante à la date d'application du présent règlement (11/12/2024). Une augmentation de

50 cm de la *hauteur* de la *construction* est cependant admise pour faciliter l'isolation.

- Pour les *constructions* à ossature bois, la *hauteur* maximale autorisée est majorée de 0,20 mètre par niveau.
- Pour les nouvelles *constructions* dont le rez-de-chaussée (RDC) est à *destination* d'artisanat et de commerce de détail, la *hauteur* de dalle à dalle du RDC sera à minima de 3,8 mètres. Dans ce cas, une *sur-hauteur* de la *construction* concernée, par rapport aux règles édictées dans le présent règlement est autorisée dans la limite d'1 mètre, y compris dans le calcul de l'alignement opposé.
- Les pylônes, les supports électriques ou d'antennes en lien avec le réseau de transport d'électricité sont exemptés des dispositions concernant les règles de hauteur.

### 5.5.2.6 Qualités urbaines et architecturales

- Les prescriptions particulières sont regroupées dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des *constructions*, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

## 5.5.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 5.5.3.1 – Pleine terre et espaces perméables

- La superficie (hors emprise des *constructions existantes*) de la marge de *recul* doit être traitée majoritairement en *espaces verts de pleine terre*.
- Les espaces non végétalisés doivent être de préférence couverts de matériaux perméables.
- Les places de stationnement doivent être traitées en *espaces perméables* conformément aux orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Environnement.
- Les règles de pleine terre sont fixées sur le plan des indices avec les indices ci-dessous :

Indice	Dispositions générales
T1	Une part de <b>15%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> .

Une part de 10% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*, et 5% de la superficie du terrain devra être traitée en espace vert de pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*, pour les sous-*destinations* suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs

Il ne sera pas exigé d'*espace vert de pleine terre* pour les postes de transformation liés au fonctionnement du réseau public de transport et de distribution d'électricité.

### 5.5.3.2 – Plantations

**Si la surface d'espace vert de pleine terre est égale ou supérieure à 200 m<sup>2</sup>, il est exigé :**

Ce document est un extrait du règlement du PLUi de Vallée Sud Grand Paris approuvé le 11 décembre 2024 et ne contient que les règles s'appliquant à la Ville de Montrouge. Il n'a pas de valeur juridique

- 1 *arbre de grand développement* par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

**Si la surface d'espace vert de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m<sup>2</sup> exclus, il est exigé :**

- 1 *arbre de grand développement*,
- Ou 2 *arbres de moyen développement*,

Dans l'ensemble des cas, un rayon de **2 mètres d'espace vert de pleine terre** autour du tronc devra être assuré sur le terrain pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.



# Dispositions applicables aux zones UP (zones de projet)

**Ce document est un extrait du règlement du PLUi de Vallée Sud Grand Paris approuvé le 11 décembre 2024 et ne contient que les règles s'appliquant à la Ville de Montrouge. Il n'a pas de valeur juridique.**



## 6.1 ZONE UPMo1 : Marne Brossolette Verdier

### Description de la zone :

La zone UPMo1 correspond au site Marne Brossolette Verdier, situé entre les avenues Marne, Brossolette et Verdier. Elle est composée des trois sous-secteurs suivants : UPMo1a, UPMo1b, UPMo1c.

### Disposition transversale :

- Tout projet doit être compatible avec l'OAP Marne Brossolette.
- Tout projet doit respecter les dispositions du plan masse n° 6.11.f « Secteur de plan masse Marne Brossolette ».

### 6.1.1 CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

#### 6.1.1.1 Destinations, sous-destinations, occupation et utilisation du sol

<i>Destinations</i>	<i>Sous-destinations</i>		
<b>HABITATION</b>	Logement		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Hébergement		Cette <i>sous-destination</i> est <b>autorisée uniquement dans le sous-secteur UPMo1 pour les logement étudiant</b> . Dans les autres cas, cette <i>sous-destination</i> est interdite.
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	Artisanat et commerce de détail		Cette <i>sous-destination</i> est <b>autorisé uniquement en rez-de chaussée des sous-secteurs UPMo1a, UPMo1c et UPMo1b côté avenue de la Marne</b> . Dans les autres cas, cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Restauration		Cette <i>sous-destination</i> est <b>autorisé uniquement en rez-de-chaussée pour les sous- secteurs UPMo1a et UPMo1c</b> . Dans les autres cas, cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Commerce de gros		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Hôtels		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Autres hébergements touristiques		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Cinéma		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Industrie		

Ce document est un extrait du règlement du PLUi de Vallée Sud Grand Paris approuvé le 11 décembre 2024 et ne contient que les règles s'appliquant à la Ville de Montrouge. Il n'a pas de valeur juridique.

<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		<b>Cette sous-destination est autorisée uniquement pour la résidence étudiante du sous- secteur UPMo1b.</b>
<b>SERVICES PUBLICS</b>	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		<b>Autorisé uniquement pour la résidence étudiante du sous- secteur UPMo1b.</b>
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette <i>sous-destination</i> est <b>autorisée uniquement pour les cabinets médicaux</b> . Dans les autres cas, cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Salles d'art et de spectacles		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Équipements sportifs		<b>Cette sous-destination est autorisée uniquement dans le sous-secteur UPMo1a en R+1</b> . Dans les autres cas, cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Lieux de culte		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Autres équipements recevant du public		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</b>	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.

### Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- Les changements de *destination* des *constructions* vers de l'habitation sont interdits.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.
- Les *constructions* de superstructure à *destination* exclusive de stationnement.
- Le changement de *destination* des locaux commerciaux ou des locaux artisanaux situés en rez-de-chaussée, le long des *voies* classées comme « linéaire RDC actif » ou « linéaire logistique » sur le plan de zonage général est interdit. Dans le cas d'une démolition, d'un bâtiment accueillant un local commercial ou un local artisanal, un local d'une des deux *destinations* devra être prévu dans la nouvelle *construction*, et de *surface de plancher* au minimum équivalente, à l'exception du linéaire du sous-secteur UPMo1b côté Brossolette qui accueillera une résidence étudiante, y compris en RDC.

### Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les *affouillements* et *exhaussements* de sol sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de *construction*, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet (cours anglaise, patios, puits de lumière...), ainsi qu'aux aménagements paysagers, ou encore à

Ce document est un extrait du règlement du PLUi de Vallée Sud Grand Paris approuvé le 11 décembre 2024 et ne contient que les règles s'appliquant à la Ville de Montrouge. Il n'a pas de valeur juridique.

- l'exploitation d'énergies renouvelables.
- L'aménagement des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, est autorisé à condition que ces travaux contribuent à diminuer leurs nuisances et à améliorer leur fonctionnement.
- Les *constructions* en superstructures devront être implantées dans les zones bâties telles que définies au 6.11.f Secteur de plan masse : Marne Brossolette
- Au sein du sous-secteur UPMo1a, Les ouvrages en infrastructure pourront être construits, sous les espaces libres tel que défini dans le 6.11.f Secteur de plan masse : Marne Brossolette mais devant être traités obligatoirement en surface perméable.

### 6.1.1.2 Mixité sociale

- Au sein des périmètres identifiés sur le plan des périmètres de mixité sociale 6.13, conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent.

## 6.1.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

### 6.1.2.1 - Implantation des *constructions* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*

#### 6.1.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- L'implantation des *constructions* par rapport aux *voies* publiques est définie par le 6.11.f Secteur de plan masse : Marne Brossolette
- Les *constructions* situées en bordure d'un espace public doivent être édifiées :
  - sur l'implantation obligatoire lorsque le 6.11.f Secteur de plan masse : Marne Brossolette l'impose.

#### 6.1.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

##### 6.1.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

- L'implantation des *constructions* par rapport aux *limites séparatives* est définie par le 6.11.f Secteur de plan masse : Marne Brossolette.
- Concernant les *saillies* :
  - La *saillie* sera implantée en *retrait* de 80 cm des *limites séparatives*.
  - Les modénatures sont autorisées en débord du domaine public si elles se justifient d'un point de vue architectural et technique.

Dans le sous-secteur UPMo1c :

- Le rez-de-chaussée de la *construction* sera implanté sur la *limite séparative*. Les étages doivent obligatoirement suivre un retrait, comme détaillé sur le document graphique (6.11.f Secteur de plan masse : Marne Brossolette).
- Les *façades* en retrait devront comporter des *baies*.

Ce document est un extrait du règlement du PLUi de Vallée Sud Grand Paris approuvé le 11 décembre 2024 et ne contient que les règles s'appliquant à la Ville de Montrouge. Il n'a pas de valeur juridique.

### 6.1.2.3 Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain

#### 6.1.2.3.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les *constructions* seront implantées conformément au plan défini graphiquement (6.11.f Secteur de plan masse : Marne Brossolette).

### 6.1.2.4 - Emprise au sol des constructions

L'*emprise au sol* des *constructions* est définie par le document graphique (6.11.f Secteur de plan masse : Marne Brossolette).

### 6.1.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

#### 6.1.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

- La hauteur maximale des *constructions* est mesurée en tout point à partir du niveau de la rue.
- Sont admis en dépassement de la hauteur maximale autorisée les édifices techniques, à condition qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3m et qu'ils soient implantés en retrait des *façades* d'une distance au moins égale à leur hauteur.
- Toute *construction* nouvelle ne peut dépasser les hauteurs absolues définies graphiquement sur le secteur plan masse (6.11.f Secteur de plan masse : Marne Brossolette).
- Les *constructions* par rapport aux *constructions existantes* seront définies graphiquement dans le secteur plan masse (6.11.f Secteur de plan masse : Marne Brossolette).

### 6.1.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

#### 6.1.2.6.1 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

##### Les matériaux :

- Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions*, ni sur les clôtures. Ils doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit dont l'aspect s'harmonisera avec les *constructions* avoisinantes. Sont interdits les enduits ciments non teintés.
- Les enduits devront être choisis de manière à favoriser une harmonisation des couleurs entre les soubassements, les murs et les huisseries. Un minimum de trois couleurs différentes sera exigé.
- Les rebords de fenêtre devront être traités en enduits maçonneries ou des mêmes matériaux que la *façade*.

##### Les toitures :

Les *toitures* doivent être traitées avec le même soin que les *façades*. Elles sont un élément volumétrique faisant partie intégrante du volume bâti. Le traitement des *toitures* devra être conforme aux caractéristiques mentionnées dans la charte communale, avec une exigence renforcée sur le

traitement végétal.

- **Les matériaux et teintes**

Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée, plastique ondulé, ou papier goudronné, les couvertures en bacs aciers sont interdites.

Le choix des matériaux de couverture doit permettre une bonne intégration au milieu environnant. Il doit être en harmonie avec la typologie architecturale et l'époque de *construction*.

- **Les ouvertures en toiture**

Les fenêtres de toit seront encastrées afin d'éviter toute *saillie* par rapport au plan de la couverture et ne pourront avoir des dimensions supérieures aux fenêtres du dernier étage avec lesquelles elles devront être composées.

Leur implantation respectera le rythme des travées de la *façade*

- **Les installations techniques**

Les appareils de climatisation situés sur le toit de la *construction* ne doivent pas être visibles depuis les *voies* et *emprises publiques*.

Pour toutes les *toitures*, l'impact visuel des *installations techniques* devra être réduit au maximum. Ces dernières ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les parties de *construction* édifiées en superstructure sur les terrasses telles que les cheminées, les machineries d'ascenseur et de réfrigération, les sorties de secours, les escaliers, les édicules doivent être intégrées dans la composition architecturale de la *construction*. Ils seront capotés et insonorisés de façon à en limiter l'impact visuel et sonore.

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision...y compris les paraboles) doivent être intégrées dans la composition de la *construction*, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public.

Les garde-corps techniques seront identiques aux garde-corps des *balcons* et terrasses de la *construction*.

- **Toitures végétalisées**

Les *toitures* seront végétalisées, afin d'assurer l'inscription du projet dans le contexte environnemental, la création d'habitats naturels pour la faune, et la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

### Les façades :

- Les *façades* latérales et postérieures des *constructions* doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales et en harmonie avec elles, il en est ainsi notamment des pignons apparents dégagés en cas de *constructions* neuves en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres *façades*.
- Lors des *extensions* ou des modifications de *façades*, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.
- Le remplacement de volets battants ou persiennes par des volets roulants au détriment de la qualité architecturale de la *construction* pourra être interdit. Les caissons pour volets roulants rapportés en *façade* extérieure et les grilles de défense sur les fenêtres sont interdits.
- Les réhabilitations d'immeubles et ravalements de *façades* devront respecter les modénatures et l'architecture d'époque de la construction de l'immeuble. Les volets à la française seront

conservés, et rapportés là où ils manquent. Ces modénatures devront être conservées ou réimplantées dans la mesure du possible.

- Les entrées de parking et de garages devront être traitées en harmonie avec la *façade*.
- Rappel : *Saillies* par rapport au plan de *façade*
  - Les *saillies* et encorbellements sur le domaine public sont autorisés.
  - Les ouvrages tels que *balcons* ou oriels peuvent être édifiés en *saillie*, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la *voie*.
  - Les dimensions des *saillies*, modénatures et leurs implantations devront satisfaire au règlement de voirie départementale/communale et notamment aux règles suivantes :  
Les modénatures :
    - placées à moins de 3 m de hauteur, leur profondeur ne devra pas excéder 0,40 m,
    - placées au-dessus de 3 m de hauteur, leur profondeur ne devra pas excéder 0,80 m.
  - Les *saillies* d'une *construction* devront être éloignées d'un plan vertical passant par l'arête du trottoir d'au moins 0,50 m.
  - Les règles concernant les *saillies* ne s'appliquent pas aux *constructions* ou aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, étant rappelé.

### Les devantures de magasins :

- L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin.
- Les rideaux seront implantés en arrière de la vitrine, ils ne seront pas pleins. Les coffrages des rideaux métalliques seront implantés à l'intérieur de la boutique et ne devront pas dépasser sur le domaine public.
- Les vitrines seront en verre transparent : les vitrages opaques ou translucides sont proscrits ainsi que les rideaux opaques et les voilages.
- La séparation commerce-logements sera marquée nettement pour identifier clairement la fonction commerciale, et l'expression architecturale du commerce sera réalisée uniquement en rez-de-chaussée. Si l'activité se développe en étages, des stores pourront permettre de l'identifier.

### Les clôtures :

- Les clôtures sur les *voies* publiques doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.
- Leur hauteur ne doit en aucun cas dépasser 2,20 m. Elles pourront comporter une partie maçonnerie d'une hauteur inférieure ou égale à 0,60m.
- Les clôtures implantées en séparation de fonds voisins ne devront en aucun cas dépasser la hauteur de 2,40 m par rapport au niveau du sol le plus haut.

### Les bouches de ventilation :

- Les bouches de ventilation des sous-sols devront être arasées au niveau du sol fini.
- Pour des questions d'étanchéité, une hauteur de 20cm maximum sera tolérée.

### Les percées dans la *façade* :

Ce document est un extrait du règlement du PLUi de Vallée Sud Grand Paris approuvé le 11 décembre 2024 et ne contient que les règles s'appliquant à la Ville de Montrouge. Il n'a pas de valeur juridique.

- Des percées dans la *façade*, sur toute la hauteur et toute la profondeur du bâtiment pourront être exigées pour favoriser une ouverture visuelle sur l'intérieur des îlots, notamment lorsqu'ils présentent des caractéristiques paysagères intéressantes.

#### Les appareils de climatisation :

- Les appareils de climatisation doivent être situés sur le toit de la *construction* et ne doivent pas être visibles depuis les *voies* et *emprises publiques*.

#### Cas particuliers des *constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les clôtures des *constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

## 6.1.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 6.1.3.1 – Pleine terre et espaces perméables

#### 6.1.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- La partie de terrain libre résultant d'un *recul* par rapport à l'*alignement* bénéficie également d'un traitement paysager végétalisé (traitement des *accès*, plantations, ...).
- Le dimensionnement des surfaces en superstructure libres de toute *construction* bénéficiant d'un aménagement paysagé et des surfaces de pleine terre sont définies graphiquement dans le secteur plan masse (6.11.f Secteur de plan masse : Marne Brossolette). Tout aménagement de circulation piétonne (cheminement) devra être constitué en surface perméable.
- En complément et spécifiquement pour le sous-secteur UPMo3a, la surface en superstructure libre de toute *construction* devra être d'un minimum de 135m<sup>2</sup>.
- Les espaces libres de toute *construction* et les espaces de pleine terre sont définis graphiquement sur le secteur de plan masse (6.11.f Secteur de plan masse : Marne Brossolette).

#### 6.1.3.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les dispositions de l'article 6.1.3.1.1 ne s'appliquent pas aux *constructions* et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

### 6.1.3.2 Plantations

#### 6.1.3.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les aménagements paysagers devront être conçus à partir de matériaux, espèces et essences locales. Ces espaces devront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales (rétention).
- Les espaces verts sur dalles devront être plantés et recevoir une couche de terre végétale dont

la profondeur sera adaptée aux besoins des espèces plantées pour leur développement, avec un minimum de 0,80 m en partie courante et de 1,50 m au droit des aires d'implantation des arbres à haute tige.

- Les *toitures-terrasses* pourront être végétalisées et présenter au minimum 80 cm d'épaisseur de terre végétale hors protection mécanique et hors étanchéité.

### 6.1.3.3 Performance énergétique et environnementale

#### 6.1.3.3.1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

- L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise sera recherchée.
- Pour les *constructions* neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.
- Les *exhaussements* et *affouillements* de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

#### 6.1.3.3.2 PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE GLOBALE

- Pour les *constructions* neuves, les surfaces de *toitures-terrasses* peuvent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
  - Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...);
  - Agriculture urbaine (jardin potager, ruche...);
  - Végétalisation dans un objectif écologique;
  - Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.
- Pour les *constructions* neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.
- Pour les *constructions* neuves, l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques est recommandée.

## 6.1.4 CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

*Le chapitre 3.3.6 des dispositions générales relatives aux conditions de desserte des unités foncières, aux voies et relatives aux réseaux, à l'assainissement, aux déchets et au stationnement s'appliquent, sauf pour celles explicitement précisées ci-après.*

### 6.1.4.1 – Règles relatives aux voiries

- Toute *construction* ou installation nouvelle doit être desservie par une ou plusieurs *voies(s)* publique(s) ou privée(s) en bon état de viabilité.
- Toute *voies* nouvelle, publique ou privée, se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour aisé des véhicules
- Toute *voies* nouvelle, publique ou privée, doit avoir une largeur minimale de 6m.

### 6.1.4.2 Règles relatives aux accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin avec servitude. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers.
- Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie sont limitées à un accès par tranche de 15m de façade et sont positionnés de manière à assurer la sécurité de la circulation et des piétons.

### 6.1.4.3 Règles relatives au stationnement

#### 6.1.4.3.1 MODALITES D'APPLICATION ET DE CALCUL

##### Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et /ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement des véhicules motorisés définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions.
- Les normes de stationnement pour les vélos applicables dans la zone sont celles figurant dans les dispositions générales (article 3.3.5).
- Pour les changements de destination, les aménagements et les extensions de bâtiments, il n'est exigé de nouvelles places de stationnement (y compris le stationnement vélo) que pour les surfaces modifiées ou nouvellement créées par l'opération. Pour les extensions à usage autre que de l'habitation, le stationnement vélo doit correspondre à la règle du présent article.
- En cas de démolition reconstruction de constructions, la totalité des places de stationnement sera demandée, en application des dispositions du présent article.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue.
  - Exemple : lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 45m<sup>2</sup> de SDP, pour une construction de 50m<sup>2</sup> de SDP, le calcul par tranche échue impose la réalisation d'une seule place de stationnement.
- Le nombre de place exigée sera arrondi à l'entier supérieur lorsque le premier chiffre après la virgule sera supérieur à 5.
- Les places doubles compteront pour deux places de stationnement si leur longueur totale égale au moins 9m.
- Les places doubles ne sont autorisées que pour les stationnements liés à une construction d'habitation et à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.
- Lorsque les normes de stationnement sont données en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement est donné par la division de la surface de stationnement par 30m<sup>2</sup>.

### 6.1.4.3.2 NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES, HORS PERIMETRES DE 500M AUTOUR DES POINTS D'ACCES AUX TRANSPORTS EN COMMUN STRUCTURANTS, IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE

<i>Destinations / sous destinations</i>	Normes de stationnement
<b>HABITATION</b>	
Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Au minimum 0,7 place de stationnement par logement</li> <li>• Logement étudiant : 0 place / logement</li> <li>• Logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : 0,5 place/logement. Le nombre de places sera arrondi de la façon suivante :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, il sera arrondi à l'entier inférieur ;</li> <li>○ si le chiffre après la virgule est égal ou supérieur à 5, on arrondi à l'entier supérieur.</li> </ul> </li> </ul>
Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucune place ne sera exigée</li> </ul>
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une <i>surface de plancher</i> supérieure ou égale à 200m<sup>2</sup>, il est exigé que soit réalisé 1 place de stationnement par commerce ;</li> <li>• Dans tous les cas, il est exigé, au maximum, 1 aire de livraison pour 1 000m<sup>2</sup> de surface de vente ;</li> </ul>
Restauration	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Cinéma	
Hotels	
Autres hébergements touristiques	
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>	
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• À moins de 500 mètres des stations de tram 3 et 6, du métro 4 et 13 ainsi que de la future gare de Chatillon Montrouge de la ligne de métro 15 du Grand Paris Express, il ne pourra être construit plus de 1 place pour 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>• À plus de 500 mètres autour des gares et des stations citées ci-dessus, il ne pourra être construit plus de 1 place pour 70 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>.</li> </ul>
Industrie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans objet</li> </ul>
Entrepôt	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par la <i>construction</i>.</li> </ul>

## 6.2 ZONE UPMo2 : Site 1001 Vies angle rue du Poitou/ avenue Jean Jaurès

### Description de la zone :

La zone UPMo2 correspond au site 1001 Vies, situé à l'angle de l'avenue Jean Jaurès et de la rue du Poitou. Il est destiné à accompagner la création de logements sur le site.

### Disposition transversale :

- Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- Tout projet doit respecter les dispositions du plan masse n° 6.11.g « Secteur de plan masse 1001 vies ».

**Nota :** les zones UP sont ciblées sur des sites de projets spécifiques qui nécessitent des dispositions réglementaires particulières. En conséquence, en cas de désaccord avec une règle générale c'est la règle de la zone UP considérée qui s'impose. Par ailleurs, des définitions spécifiques peuvent être nécessaires pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

### Définitions :

#### Espaces verts :

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. Le traitement de ces espaces est à dominante végétale.

## 6.2.1 CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

### 6.2.1.1 Destinations, sous-destinations, occupation et utilisation du sol

<i>Destinations</i>	<i>Sous-destinations</i>		
<b>HABITATION</b>	Logement		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Hébergement		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	Artisanat et commerce de détail		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Restauration		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Commerce de gros		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.

Ce document est un extrait du règlement du PLUi de Vallée Sud Grand Paris approuvé le 11 décembre 2024 et ne contient que les règles s'appliquant à la Ville de Montrouge. Il n'a pas de valeur juridique.

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Hôtels		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Autres hébergements touristiques		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Cinéma		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>	Industrie		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Entrepôt		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Bureau		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Équipements sportifs		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Lieux de culte		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Autres équipements recevant du public		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</b>	Exploitation agricole		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Exploitation forestière		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.

#### Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.
- Les *constructions* de superstructure à *destination* exclusive de stationnement.

#### Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les *affouillements* et *exhaussements* de sol sont autorisés à condition qu'ils soient directement

Ce document est un extrait du règlement du PLUi de Vallée Sud Grand Paris approuvé le 11 décembre 2024 et ne contient que les règles s'appliquant à la Ville de Montrouge. Il n'a pas de valeur juridique.

liés aux travaux de *construction*, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet (cours anglaise, patios, puits de lumière, ...), ainsi qu'aux aménagements paysagers, ou encore à l'exploitation d'énergies renouvelables.

- L'aménagement d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, est autorisé à condition que ces travaux contribuent à diminuer leurs nuisances et à améliorer leur fonctionnement.
- Les *constructions* en superstructures devront être implantées conformément au document graphique (6.11.g Secteur de plan masse : 1001 vies).
- Des *constructions* de type annexe et les *constructions* d'accompagnement des jardins publics ou privés (kiosque, tonnelle, pergola, abri de jardin, local technique, élément décoratif...) et des couvertures de rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains pourront cependant être implantées dans ces jardins, en dehors des aires constructibles.
- Les sous-sols pourront être construits, sous les espaces privés, conformément au document graphique (6.11.g Secteur de plan masse : 1001 vies).

### 6.2.1.2 Mixité sociale

Au sein des périmètres identifiés sur le document graphique 6.13 (plan des périmètres de mixité sociale), conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent.

## 6.2.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

### 6.2.2.1 - Implantation des *constructions* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*

- L'implantation des *constructions* par rapport aux *emprises publiques* et aux *voies* publiques ou privées existantes ou futures est définie par le document graphique (6.11.g Secteur de plan masse : 1001 vies).

### 6.2.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

- L'implantation des *constructions* par rapport aux *limites séparatives* est définie par le document graphique (6.11.g Secteur de plan masse : 1001 vies).
- Les modénatures sont autorisées en débord du domaine public si elles se justifient d'un point de vue architectural et technique.

### 6.2.2.3 Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain

- L'implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain est définie par le document graphique (6.11.g Secteur de plan masse : 1001 vies).

### 6.2.2.4 Emprise au sol des *constructions*

- L'*emprise au sol* des *constructions* est définie par le document graphique (6.11.g Secteur de plan masse : 1001 vies).

---

Ce document est un extrait du règlement du PLUi de Vallée Sud Grand Paris approuvé le 11 décembre 2024 et ne contient que les règles s'appliquant à la Ville de Montrouge. Il n'a pas de valeur juridique.

### 6.2.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

- Les *hauteurs* des *constructions* sont définies par le document graphique (6.11.g Secteur de plan masse : 1001 vies).

### 6.2.2.6 Qualités urbaines et architecturales

- Une autorisation d'urbanisme peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les *constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111.21 du Code de l'urbanisme).
- Les prescriptions particulières sont regroupées dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des *constructions*, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

#### Cas particuliers des *constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les clôtures des *constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

## 6.2.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 6.2.3.1 – Pleine terre et espaces perméables

#### 6.2.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les espaces libres de toute *construction* et les surfaces de pleine terre sont définies par le document graphique (6.11.g Secteur de plan masse : 1001 vies).

#### 6.2.3.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les dispositions de l'article 6.2.3.1.1 ne s'appliquent pas aux *constructions* et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express.

### 6.2.3.2 – Plantations

#### 6.2.3.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les aménagements paysagers devront être conçus à partir de matériaux, espèces et essences locales. Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales (rétention).
- Les espaces verts sur dalles devront être plantés et recevoir une couche de terre végétale dont la profondeur sera adaptée aux besoins des espèces plantées pour leur développement.
- Les *toitures-terrasses* pourront être végétalisées.

### 6.2.3.3 Performance énergétique et environnementale

#### 6.2.3.3.1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

- Les travaux de réhabilitation des *constructions existantes* doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.
- L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise sera recherchée.
- Pour les *constructions* neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.
- Les *exhaussements* et *affouillements* de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

#### 6.2.3.3.2 PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE GLOBALE

- Pour les *constructions* neuves, les surfaces de *toitures-terrasses* seront fonctionnalisées en mettant en place, notamment les solutions suivantes :
  - Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...);
  - Agriculture urbaine (jardin potager, ruche...);
  - Végétalisation dans un objectif écologique ;
  - Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.
- Pour les *constructions* neuves, l'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.
- Pour les *constructions* neuves, l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques est recommandée.

### 6.2.4 CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

*Le chapitre 3.3.6 des dispositions générales relatives aux conditions de desserte des unités foncières, aux voies et relatives aux réseaux, à l'assainissement, aux déchets et au stationnement s'appliquent, sauf pour celles explicitement précisées ci-après.*

#### 6.2.4.1 – Règles relatives aux voiries

- Toute *construction* ou installation nouvelle doit être desservie par une ou plusieurs *voies*(s) publique(s) ou privée(s) en bon état de viabilité.
- Toute *voie* nouvelle, publique ou privée, se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour aisé des véhicules

#### 6.2.4.2 – Règles relatives aux accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un *accès* à une *voie* publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin avec servitude. Les *accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des *accès* doit assurer la sécurité des usagers.

## 6.2.4.3 – Règles relatives au stationnement

### 6.2.4.3.1 MODALITES D'APPLICATION ET DE CALCUL

#### Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des *constructions* et installations doit être assuré en dehors des *voies* et *emprises publiques*.
- Les règles applicables aux établissements et *constructions* non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsque le projet comporte plusieurs *destinations*, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces *destinations* au prorata, selon les cas, des *surfaces de plancher* et /ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement des véhicules motorisés définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles *constructions*.
- Les normes de stationnement pour les vélos applicables dans la zone sont celles figurant dans les dispositions générales (article 3.3.5).
- Pour les changements de *destination*, les aménagements et les *extensions* de bâtiments, il n'est exigé de nouvelles places de stationnement (y compris le stationnement vélo) que pour les surfaces modifiées ou nouvellement créées par l'opération. Pour les *extensions* à usage autre que de l'habitation, le stationnement vélo doit correspondre à la règle du présent article.

<i>Destinations/sous destinations</i>	Normes de stationnement
<b>HABITATION</b>	
Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,25 place minimum par logement</li> </ul>
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non réglementé.</li> </ul>

## 6.3 ZONE UPMo3 : Crédit Agricole

### Description de la zone :

La zone UPMo3 correspond au site du Crédit Agricole.

### Disposition transversale :

- Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- Tout projet doit respecter les dispositions du plan masse n° 6.11.e « Secteur de plan masse Crédit Agricole ».

**Nota :** les zones UP sont ciblées sur des sites de projets spécifiques qui nécessitent des dispositions réglementaires particulières. En conséquence, en cas de désaccord avec une règle générale c'est la règle de la zone UP considérée qui s'impose. Par ailleurs, des définitions spécifiques peuvent être nécessaires pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

### Définitions :

#### Espaces verts :

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. Le traitement de ces espaces est à dominante végétale.

## 6.3.1 CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

### 6.3.1.1 Destinations, sous-destinations, occupation et utilisation du sol

<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>		
<b>HABITATION</b>	Logement		Cette sous-destination est autorisée.
	Hébergement		Cette sous-destination est autorisée.
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	Artisanat et commerce de détail		Cette sous-destination est autorisée.
	Restauration		Cette sous-destination est autorisée.
	Commerce de gros		Cette sous-destination est autorisée.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette sous-destination est autorisée.
	Hôtels		Cette sous-destination est autorisée.

Ce document est un extrait du règlement du PLUi de Vallée Sud Grand Paris approuvé le 11 décembre 2024 et ne contient que les règles s'appliquant à la Ville de Montrouge. Il n'a pas de valeur juridique.

	Autres hébergements touristiques		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Cinéma		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Industrie		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>	Entrepôt		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Bureau		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Lieux de culte		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Autres équipements recevant du public		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</b>	Exploitation agricole		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Exploitation forestière		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.

### Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.
- Les *constructions* de superstructure à *destination* exclusive de stationnement.
- Les changements de *destination* des *constructions* vers de l'habitation sont interdits.
- Le changement de *destination* des locaux commerciaux ou des locaux artisanaux situés en rez-de-chaussée, le long des *voies* classées comme « Linéaire RDC actif » sur le plan de zonage général est interdit. Dans le cas d'une démolition, d'un bâtiment accueillant un local commercial ou un local artisanal, un local d'une des deux *destinations* devra être prévu dans la nouvelle *construction*, et de *surface de plancher* au minimum équivalente.

### Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Ce document est un extrait du règlement du PLUi de Vallée Sud Grand Paris approuvé le 11 décembre 2024 et ne contient que les règles s'appliquant à la Ville de Montrouge. Il n'a pas de valeur juridique.

- Les *affouillements* et *exhaussements* de sol sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de *construction*, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet (cours anglaise, patios, puits de lumière, ...), ainsi qu'aux aménagements paysagers, ou encore à l'exploitation d'énergies renouvelables.
- L'aménagement de l'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, est autorisé à condition que ces travaux contribuent à diminuer leurs nuisances et à améliorer leur fonctionnement.
- Les *constructions* en superstructures devront être implantées dans les aires constructibles telles que définies au document graphique (6.11.e Secteur de plan masse : Crédit Agricole).
- Des *constructions* de type annexe et les *constructions* d'accompagnement des jardins publics ou privés (kiosque, tonnelle, pergola, abri de jardin, local technique, élément décoratif...) et des couvertures de rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains pourront cependant être implantées dans ces jardins, en dehors des aires constructibles.
- Les sous-sols pourront être construits, sous les espaces privés, au-delà des aires constructibles.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et ne soient pas susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- L'*extension* des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration est autorisée à condition que ces travaux contribuent à diminuer leurs nuisances et à améliorer leur fonctionnement.
- En cas de démolition d'une *construction* à *destination* de bureau, commerce, artisanat, industrie ou entrepôt, les nouvelles *constructions* sont autorisées à condition que 75% au moins de la *surface de plancher* existante avant la démolition soient reconstruits en bureau, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, *constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, industrie ou entrepôt.

### 6.3.1.2 Mixité sociale

Au sein des périmètres identifiés sur le document graphique 6.13 (plan des périmètres de mixité sociale), conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent.

## 6.3.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

### 6.3.2.1 Implantation des *constructions* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*

#### 6.3.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation de la *construction* ou partie de *construction* est déterminée par référence à l'implantation des *constructions* principales existantes voisines sur l'*unité foncière* ou mitoyenne, excepté pour les parcelles concernées par une bande de démolition.

##### Concernant les *saillies* :

Il sera fait application du règlement du gestionnaire du domaine public concerné.

Sur le domaine public, seules les *saillies* sont autorisées dans le respect des critères cumulatifs suivants:

- Les *saillies* sont autorisées si la largeur de la *voie* est supérieure ou égale à 10 m,
- La profondeur de la *saillie* ne doit pas excéder 80 cm.
- La partie inférieure de la *saillie* doit être à une hauteur égale ou supérieure à 4,30 m au-dessus du trottoir.

Ce document est un extrait du règlement du PLUi de Vallée Sud Grand Paris approuvé le 11 décembre 2024 et ne contient que les règles s'appliquant à la Ville de Montrouge. Il n'a pas de valeur juridique.

- La *saillie* sera implantée en *retrait* de 80 cm des *limites séparatives*.
- Les *saillies* d'une *construction* devront être éloignées d'un plan vertical passant par l'arête du trottoir d'au moins 50 cm.

Les modénatures sont autorisées en débord du domaine public si elles se justifient d'un point de vue architectural et technique.

Rappel : les illustrations ci-après sont données à titre d'exemples.

Illustration 1

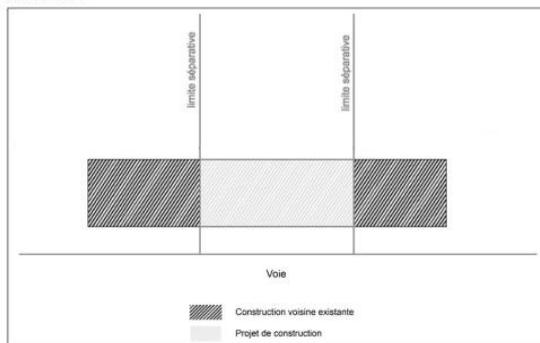


Illustration 3

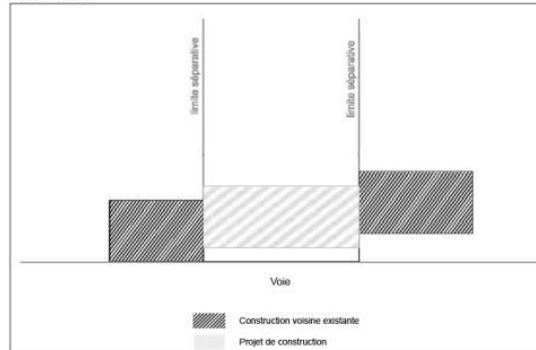


Illustration 2

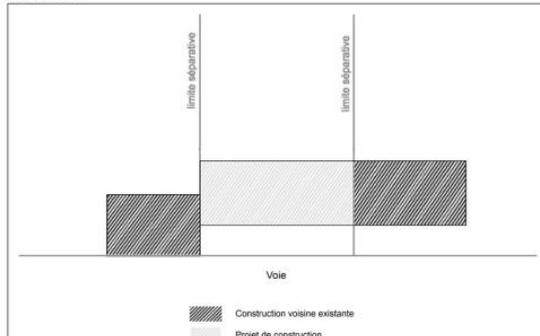
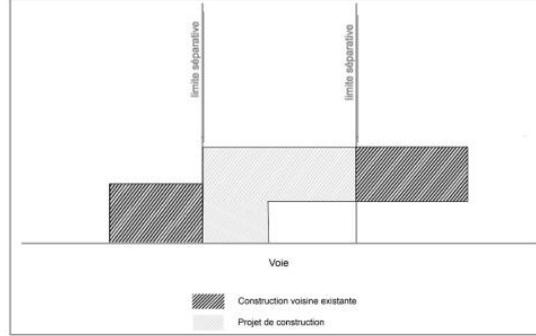


Illustration 4



En remplacement des dispositions précédentes du présent article 6.3.2.1, sur les parties du document graphique (6.11.e Secteur de plan masse : Crédit Agricole) comportant des hauteurs maximales, les *constructions* seront implantées à l'intérieur de ces secteurs de hauteur réglementée.

En remplacement des dispositions précédentes du présent article 6.3.2.1, en cas de *retrait* de l'*alignement* de la rue Gabriel Péri identifié au document graphique (6.11.e Secteur de plan masse : Crédit Agricole), 50% au plus des *constructions* seront édifiées en *retrait* de l'*alignement*.

En remplacement des dispositions précédentes du présent article 6.3.2.1, sur les parties du document graphique (6.11.e Secteur de plan masse : Crédit Agricole) ne comportant pas de hauteurs maximales, les règles du présent article 6.3.2.1 s'appliquent.

### 6.3.2.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

**Pour les *constructions* implantées sur des terrains situés à l'angle de deux *voies* de plus de 5 mètres de large**

Pour les *constructions* neuves, les propriétés situées à l'angle de deux *voies*, de plus de 5 mètres de large chacune, doivent supporter un *alignement* nouveau constitué par un segment de droite de 3 mètres minimum de longueur formant des angles égaux avec chacun des *alignements* des *voies* adjacentes. Par rapport à ce pan coupé, les *constructions* devront être implantées à l'*alignement*. Le segment de droite sera de 7m minimum de longueur pour la rue Gabriel Péri.

Pour une animation et un rythme de la *façade*, et/ou lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, et/ou pour conserver ou rendre visible un espace vert :

La *construction* ou partie de *construction* sera implantée en *retrait* total ou partiel de 50cm minimum.

### 6.3.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

#### 6.3.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les *constructions* seront implantées :

En *limites séparatives* si la *façade* est aveugle ou ne comporte que des *jours de souffrance*.

En *retrait* d'une ou des *limites séparatives* en respectant les marges de *recul* déterminées par les espaces libres non constructibles en superstructure mentionnés au document graphique (6.11.e Secteur de plan masse : Crédit Agricole).

En l'absence de marges de *recul* déterminées par les espaces libres non constructibles en superstructures, un *retrait* par rapport à une ou aux deux *limites séparatives* est possible. Dans ce cas, les *façades* seront situées à une distance de 3m minimum de la ou des *limites séparatives*, qu'elles comportent ou non des *baies*.

Concernant les *saillies* :

La *saillie* sera implantée en *retrait* de 80 cm des *limites séparatives*.

Les modénatures sont autorisées en débord du domaine public si elles se justifient d'un point de vue architectural et technique.

#### 6.3.2.2.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES – RETRAITS EXIGES

Un *retrait* du ou des deux derniers niveaux est exigé en vue d'une meilleure insertion de la *construction* principale avec ses avoisinantes, en cas de différence de hauteur entre elles.

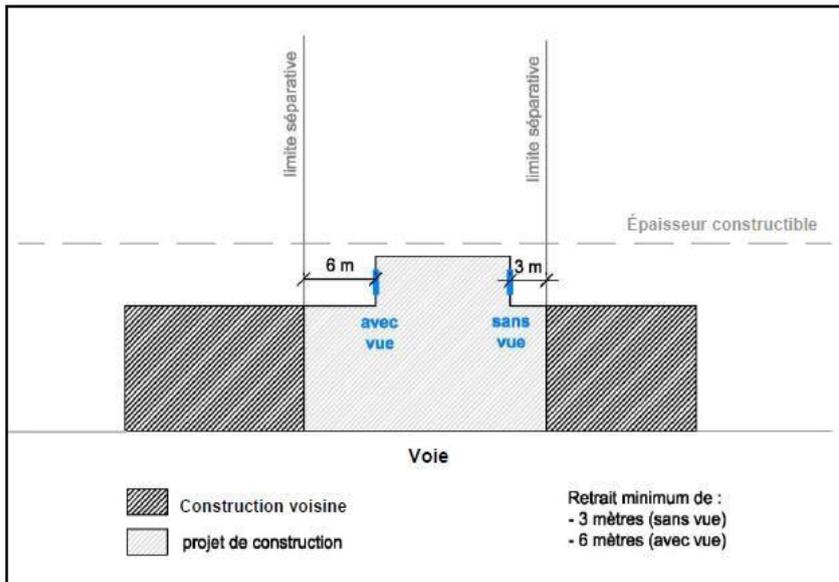
Ce *retrait* par rapport à la limite latérale sera porté à 6m en cas de *baies*. S'il n'y a pas de *baie*, le *retrait* ne pourra être inférieur à 1 mètre.

Si une *façade* ou une partie de *façade* faisant l'objet d'un décroché d'au moins 80cm, comporte au moins une *baie*, le *retrait* devra être de 6 mètres minimum.

Les *façades* arrière des *constructions* devront s'implanter :

Dans la continuité des *façades* arrière des bâtiments contigus voisins sur une longueur minimum de 3m à compter de la *limite séparative*, portée à 6 mètres en cas de *baie*.

Les dispositions de l'article « Dispositions particulières – *retraits* exigés » ne s'appliquent pas lorsqu'il n'existe pas de bâtiment immédiatement contigu sur les *limites séparatives* et ne s'appliquent pas non plus aux rampes d'accès aux parkings situées au rez-de-chaussée.



Les *constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur l'une ou les deux *limites séparatives*, ou en *retrait* :

Dans le cas d'un *retrait*, les *façades* seront situées à une distance minimale de 3 mètres de la limite, portée à 6m si elles comportent des *baies*.

Les *constructions* et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées sur l'une ou les deux *limites séparatives*, ou en *retrait* :

Dans le cas d'un *retrait*, les *façades* seront situées à une distance minimale de 1 mètre.

Les *surélévations* des *constructions existantes* dont l'implantation ne respecte pas les règles de l'article peuvent être implantées :

- soit conformément aux règles applicables pour les nouvelles *constructions* ;
- soit dans la prolongation des *façades* existantes, s'il n'est pas créé de vue nouvelle à moins de 6 mètres de la *limite séparative*.

### 6.3.2.2.3 IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA LIMITE DE FOND

- Les *constructions* seront implantées :
  - En limite de fond si la *façade* est aveugle ou ne comporte que des *jours de souffrance*.
  - En *retrait* de la limite de fond en respectant les marges de *recul* déterminées par les espaces libres non constructibles en superstructure mentionnés au document graphique (6.11.e Secteur de plan masse : Crédit Agricole).
  - En l'absence de marges de *recul* déterminées par les espaces libres non constructibles en superstructures, un *retrait* par rapport à la limite de fond est possible. Dans ce cas, les *façades* seront situées à une distance de 3m minimum de la limite, qu'elles comportent ou non des *baies*.

### 6.3.2.3 Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance entre les *constructions* n'est pas réglementée.

### 6.3.2.4 Emprise au sol des constructions

L'*emprise au sol des constructions* n'est pas réglementée.

### 6.3.2.5 Hauteurs maximales des constructions

#### 6.3.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximale des *constructions* est mesurée en tout point à partir du niveau de la rue. Sont admis en dépassement de la hauteur maximale autorisée les *édicules techniques*, à condition qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3m et qu'ils soient implantés en retrait des *façades* d'une distance au moins égale à leur hauteur, à l'exception des ascenseurs installés en *façade* sur les immeubles anciens réhabilités.

La rénovation ou reconstruction des *édicules techniques* existants est autorisée à l'intérieur de la volumétrie existante.

Sur les parties du document graphique (6.11.e Secteur de plan masse : Crédit Agricole) mentionnant des hauteurs, cette mention se substitue aux dispositions suivantes.

Sur les parties du document graphique (6.11.e Secteur de plan masse : Crédit Agricole) ne mentionnant pas de hauteur, les dispositions suivantes s'appliquent :

La hauteur maximale des *constructions* est mesurée en tout point à partir du niveau de la rue. Sont intégrés dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les *édicules techniques des constructions* autres que celles destinées à l'habitation, à l'exception des éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, à condition qu'ils soient implantés en retrait des *façades* d'une distance au moins égale à leur hauteur. Si les *édicules techniques* sont traités comme des étages courants, aucun *retrait* ne sera exigé.

Sont admis en dépassement de la hauteur maximale autorisée :

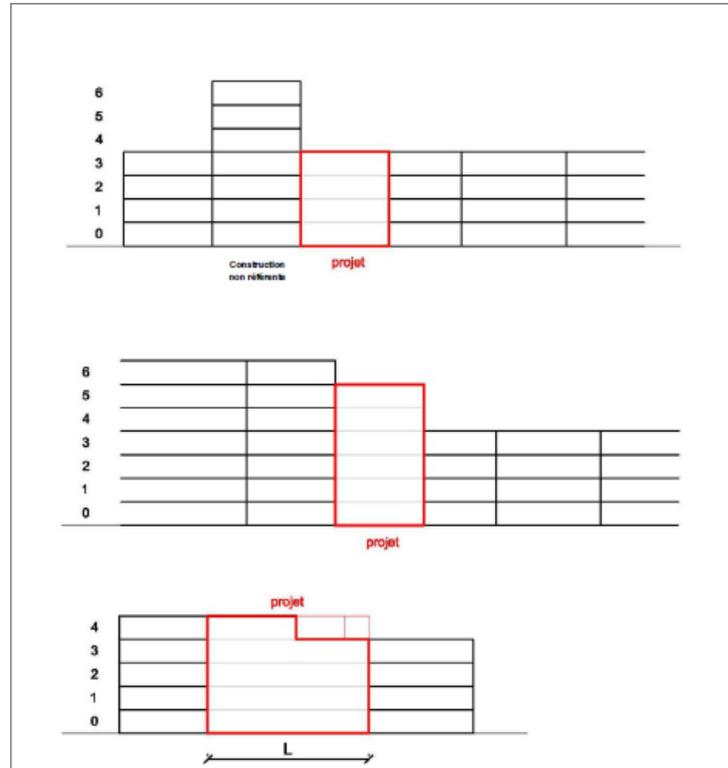
- ❖ les *édicules techniques des constructions* destinées à l'habitation, à condition que leur hauteur soit de 3m maximum, qu'ils soient implantés en retrait des *façades* d'une distance au moins égale à leur hauteur, à l'exception des ascenseurs installés en *façade* sur les immeubles anciens réhabilités et à l'exception des ventilations si elles sont implantées sur un mur pignon existant;
- ❖ les cheminées.

La rénovation ou reconstruction des *édicules techniques* existants ne respectant pas les règles ci-dessus est autorisée à l'intérieur de la volumétrie existante.

Pour faciliter l'intégration des nouvelles *constructions* dans l'existant et l'homogénéité du bâti, la hauteur maximale est déterminée par référence à la hauteur des *constructions* implantées sur les parcelles mitoyennes sur la *façade* de l'îlot dans lequel s'insère la *construction*. Toutefois, ne devra pas être choisie comme référence une *construction* implantée sur une parcelle mitoyenne dont la hauteur apparaît comme exceptionnelle (anormalement haute ou basse) par rapport aux autres *constructions* de la *façade* de l'îlot. Dans ce cas de figure, la *construction* voisine la plus proche sera alors la *construction* de référence.

- Des hauteurs maximales absolues sont autorisées la rue Gabriel Péri : R+6. Le long de ces axes, si la *construction* implantée sur une parcelle mitoyenne est plus haute que la hauteur absolue fixée précédemment, la *construction* neuve pourra s'implanter à cette même hauteur (sauf en cas de *construction* anormalement haute).

- De façon à permettre un bon raccordement aux *constructions* immédiatement voisines, et si elle ne fait pas partie des références évoquées ci-dessus, une même *construction* pourra avoir, pour partie, des hauteurs différentes, en fonction du meilleur raccord possible aux *constructions* voisines immédiates et dans la limite de 1 à 2 niveaux en plus ou en moins.



### 6.3.2.6 Qualités urbaines et architecturales

#### 6.3.2.6.1 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

##### Rappel :

- Une autorisation d'urbanisme peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les *constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111.21 du Code de l'urbanisme).

##### Les matériaux :

- Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions*, ni sur les clôtures. Ils doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit dont l'aspect s'harmonisera avec les *constructions* avoisinantes. Sont interdits les enduits ciments non teintés.
- Les enduits devront être choisis de manière à favoriser une harmonisation des couleurs entre les soubassements, les murs et les huisseries. Un minimum de trois couleurs différentes sera exigé.
- Les rebords de fenêtre devront être traités en enduits maçonnés ou des mêmes matériaux que la *façade*.

Ce document est un extrait du règlement du PLUi de Vallée Sud Grand Paris approuvé le 11 décembre 2024 et ne contient que les règles s'appliquant à la Ville de Montrouge. Il n'a pas de valeur juridique.

### Les toitures :

- Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée, plastique ondulé, ou papier goudronné, les couvertures en bacs aciers sont interdites.
- Pour toutes les *toitures*, l'impact visuel des *installations techniques* devra être réduit au maximum. Ces dernières ne doivent pas porter atteinte au caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.
- En outre, les équipements installés en vue de l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe eaux solaires, ...) devront s'intégrer à la *toiture* et à l'architecture générale du bâtiment ou être invisibles de la rue.
- Il est rappelé que ces *installations techniques* devront apparaître sur les demandes de permis de construire.

### Les façades :

- Les *façades* latérales et postérieures des *constructions* doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales et en harmonie avec elles, il en est ainsi notamment des pignons apparents dégagés en cas de *constructions* neuves en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres *façades*.
- Lors des *extensions* ou des modifications de *façades*, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.
- Les fermetures de *balcon* et de loggia, si elles ne sont pas prévues dans le projet initial, sont interdites.
- Le remplacement de volets battants ou persiennes par des volets roulants au détriment de la qualité architecturale de la *construction* pourra être interdit. Les caissons pour volets roulants rapportés en *façade* extérieure et les grilles de défense sur les fenêtres sont interdits.
- Les réhabilitations d'immeubles et ravalements de *façades* devront respecter les modénatures et l'architecture d'époque de la *construction* de l'immeuble. Les volets à la française seront conservés, et rapportés là où ils manquent. Ces modénatures devront être conservées ou réimplantées dans la mesure du possible.
- Les entrées de parking et de garages devront être traitées en harmonie avec la *façade*.
- Rappel : *Saillies* par rapport au plan de *façade*
  - Les *saillies* et encorbellements sur le domaine public sont autorisés.
  - Les ouvrages tels que *balcons* ou oriels peuvent être édifiés en *saillie*, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la *voie*.
  - Les dimensions des *saillies*, modénatures et leurs implantations devront satisfaire au règlement de voirie départementale/communale et notamment aux règles suivantes :  
Les modénatures :
    - placées à moins de 3 m de hauteur, leur profondeur ne devra pas excéder 0,40 m,
    - placées au-dessus de 3 m de hauteur, leur profondeur ne devra pas excéder 0,80 m.
  - Les *saillies* d'une *construction* devront être éloignées d'un plan vertical passant par l'arête du trottoir d'au moins 0,50 m.
  - Les règles concernant les *saillies* ne s'appliquent pas aux *constructions* ou aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, étant rappelé.

### Les devantures de magasins :

- L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin.
- Les rideaux seront implantés en arrière de la vitrine, ils ne seront pas pleins. Les coffrages des rideaux métalliques seront implantés à l'intérieur de la boutique et ne devront pas dépasser sur le domaine public.
- Les vitrines seront en verre transparent : les vitrages opaques ou translucides sont proscrits ainsi que les rideaux opaques et les voilages.
- La séparation commerce-logements sera marquée nettement pour identifier clairement la

fonction commerciale, et l'expression architecturale du commerce sera réalisée uniquement en rez-de-chaussée. Si l'activité se développe en étages, des stores pourront permettre de l'identifier.

#### Les clôtures :

- Les clôtures sur les *voies* publiques doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.
- Leur hauteur ne doit en aucun cas dépasser 2,20 m. Elles pourront comporter une partie maçonnerie d'une hauteur inférieure ou égale à 0,60m.
- Les clôtures implantées en séparation de fonds voisins ne devront en aucun cas dépasser la hauteur de 2,40 m par rapport au niveau du sol le plus haut.

#### Les bouches de ventilation :

- Les bouches de ventilation des sous-sols devront être arasées au niveau du sol fini.
- Pour des questions d'étanchéité, une hauteur de 20cm maximum sera tolérée.

#### Les percées dans la *façade* :

- Des percées dans la *façade*, sur toute la hauteur et toute la profondeur du bâtiment pourront être exigées pour favoriser une ouverture visuelle sur l'intérieur des îlots, notamment lorsqu'ils présentent des caractéristiques paysagères intéressantes.

#### Les appareils de climatisation :

- Les appareils de climatisation doivent être situés sur le toit de la *construction* et ne doivent pas être visibles depuis les *voies* et *emprises publiques*.

#### Cas particuliers des *constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les clôtures des *constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

## 6.3.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 6.3.3.1 – Pleine terre et espaces perméables

#### 6.3.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 100% des surfaces libres de toute *construction* doivent être traitées en espaces verts paysagers.
- La partie de terrain libre résultant d'un *recul* par rapport à l'*alignement* bénéficie également d'un traitement paysager végétalisé (traitement des *accès*, plantations, ...).

#### 6.3.3.1.2 ESPACES DE PLEINE TERRE

- Il n'est pas fixé de règle de pleine terre.

### 6.3.3.1.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux *constructions* et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

### 6.3.3.2 – Plantations

#### 6.3.3.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

- L'implantation des *constructions* devra respecter et préserver les arbres existants sur le terrain et sur voie autant que possible.
- Un minimum de 2 arbres de haute tige est exigé par tranche échue de 100m<sup>2</sup> de terrain non bâti.
- Les aménagements paysagers devront être conçus à partir de matériaux, espèces et essences locales. Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales (rétention).
- Les espaces verts sur dalles devront être plantés et recevoir une couche de terre végétale dont la profondeur sera adaptée aux besoins des espèces plantées pour leur développement, avec un minimum de 0,70 m en partie courante et de 1,50 m au droit des aires d'implantation des arbres à haute tige.
- Les *toitures-terrasses* pourront être végétalisées et présenter au minimum 20 cm d'épaisseur de terre végétale.

### 6.3.3.3 Performance énergétique et environnementale

#### 6.3.3.3.1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

- Les travaux de réhabilitation des *constructions existantes* doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.
- L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise sera recherchée.
- Pour les *constructions* neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.
- A l'intérieur des marges de *recul* et de *retrait* imposés, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la *façade* des *constructions* et qu'ils ne dépassent pas sur les *emprises publiques*.
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.
- Les *exhaussements* et *affouillements* de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

#### 6.3.3.3.2 PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE GLOBALE

- Pour les *constructions* neuves, les surfaces de *toitures-terrasses* peuvent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
  - Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...);
  - Agriculture urbaine (jardin potager, ruche...);
  - Végétalisation dans un objectif écologique ;
  - Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Ce document est un extrait du règlement du PLUi de Vallée Sud Grand Paris approuvé le 11 décembre 2024 et ne contient que les règles s'appliquant à la Ville de Montrouge. Il n'a pas de valeur juridique.

- Pour les *constructions* neuves, l'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.
- Pour les *constructions* neuves, l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques est recommandée.

## 6.3.4 CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

### 6.3.4.1 – Règles relatives aux voiries

- Toute *construction* ou installation nouvelle doit être desservie par une ou plusieurs *voies*(s) publique(s) ou privée(s) en bon état de viabilité.
- Toute voie nouvelle, publique ou privée, se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour aisé des véhicules
- Toute voie nouvelle, publique ou privée, doit avoir une largeur minimale de 6 mètres.

### 6.3.4.2 – Règles relatives aux accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un *accès* à une *voie* publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin avec servitude. Les *accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des *accès* doit assurer la sécurité des usagers.
- Pour chaque propriété, les possibilités d'*accès* carrossable à la *voie* sont limitées à un *accès* par tranche de 15m de *façade* et sont positionnés de manière à assurer la sécurité de la circulation et des piétons.

### 6.3.4.3 – Règles relatives au stationnement

#### 6.3.4.3.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des *constructions* et installations doit être assuré en dehors des *voies* et *emprises publiques*.
- Les règles applicables aux établissements et *constructions* non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsque le projet comporte plusieurs *destinations*, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces *destinations* au prorata, selon les cas, des *surfaces de plancher* et /ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement des véhicules motorisés définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles *constructions*.
- Pour les changements de *destination*, les aménagements et les *extensions* de bâtiments, il n'est exigé de nouvelles places de stationnement (y compris le stationnement vélo) que pour les surfaces modifiées ou nouvellement créées par l'opération. Pour les *extensions* à usage autre que de l'habitation, le stationnement vélo doit correspondre à la règle du présent article.
- En cas de démolition reconstruction de *constructions*, la totalité des places de stationnement sera demandée, en application des dispositions du présent article.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de *surface de plancher* réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue.
  - Exemple : lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 45m<sup>2</sup> de *SDP*, pour une *construction* de 50m<sup>2</sup> de *SDP*, le calcul par tranche échue impose la réalisation d'une seule place de stationnement.

- Le nombre de place exigée sera arrondi à l'entier supérieur lorsque le premier chiffre après la virgule sera supérieur à 5.
- Les places doubles compteront pour deux places de stationnement si leur longueur totale égale au moins 9m.
- Les places doubles ne sont autorisées que pour les stationnements liés à une *construction* d'habitation et à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.
- Lorsque les normes de stationnement sont données en pourcentage de la *surface de plancher*, le nombre de places de stationnement est donné par la division de la surface de stationnement par 30m<sup>2</sup>.

### 6.3.4.3.2 NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

<i>Destinations / sous destinations</i>	Normes de stationnement
<b>HABITATION</b>	
Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Au minimum 1 place de stationnement par logement</li> <li>• dans le cas d'une <i>construction</i> neuve, 1 place supplémentaire dédiée spécifiquement aux visiteurs et identifiée à cet effet devra être aménagée, au minimum, par tranche entière de 5 logements.</li> </ul>
Hébergement	
	Logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue.</li> </ul>
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une <i>surface de plancher</i> inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>, il n'est pas exigé que soit réalisé des places de stationnement ;</li> <li>• Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une <i>surface de plancher</i> supérieure à 150m<sup>2</sup>, il est exigé, que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum, à 30% de la <i>surface de plancher</i> de la <i>construction</i>, avec 1 place de stationnement au minimum ;</li> <li>• Dans tous les cas, il est exigé, au maximum, 1 aire de livraison pour 1 000m<sup>2</sup> de surface de vente ;</li> <li>• Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés au commerce au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.</li> </ul>
Restauration	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Cinéma	
Hotels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il est exigé que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum, à 30% de la <i>surface de plancher</i>. Aucune place ne sera exigée pour une <i>surface de plancher</i> inférieure à 2000m<sup>2</sup>.</li> </ul>
Autres hébergements touristiques	
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>	
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il est exigé que soit réalisée au maximum 1 place par 70m<sup>2</sup> de <i>SDP</i>.</li> <li>• Par ailleurs, il est exigé, au maximum, 1 aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> pour 6 000m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>.</li> </ul>
Industrie	
Entrepôt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il est exigé que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum à 20% de la <i>surface de plancher</i></li> </ul>

Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par la <i>construction</i></li> </ul>
---	---

### 6.3.4.3.3 DANS LES PERIMETRES DE 500M AUTOUR DES POINTS D'ACCES AUX TRANSPORTS EN COMMUN STRUCTURANTS UNIQUEMENT IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE

En remplacement des dispositions du précédent tableau, concernant les *constructions* suivantes : logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, logements, bureaux, les règles ci-dessous s'appliquent :

<b>Destinations / sous destinations</b>	<b>Normes de stationnement</b>
<b>HABITATION</b>	
Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>Au titre de l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par logement.</li> </ul> <p>Logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Au titre de l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, Il est exigé uniquement pour les opérations de plus de 16 logements 0,25 place de stationnement par logement. Le nombre de places sera arrondi de la façon suivante : <ul style="list-style-type: none"> <li>si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, il sera arrondi à l'entier inférieur ;</li> <li>si le chiffre après la virgule est égal ou supérieur à 5, on arrondi à l'entier supérieur.</li> </ul> </li> </ul>
Hébergement	
Restauration	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Cinéma	
Autres hébergements touristiques	
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>	
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> <li>Au titre de l'article R.123-11 g) du Code de l'urbanisme, Il est exigé que soit réalisée au maximum 1 place par 90m<sup>2</sup> de <i>SDP</i>.</li> </ul>

### 6.3.4.3.4 NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les *constructions* à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75m<sup>2</sup> par logement pour tous les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> ;
- Pour les *constructions* à usage principal de bureau, l'espace possède une superficie de 1,5m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de *surface de plancher* ;
- Pour les activités, commerces de plus de 500m<sup>2</sup> de *surface de plancher*, industries et *constructions* et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs, à définir en fonction des besoins ;
  - pour les établissements scolaires, il est exigé 1 place pour huit à douze élèves ;
  - ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés au commerce au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.

Ce document est un extrait du règlement du PLUi de Vallée Sud Grand Paris approuvé le 11 décembre 2024 et ne contient que les règles s'appliquant à la Ville de Montrouge. Il n'a pas de valeur juridique.

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks...), spécialement aménagées à cet effet.
- Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une *construction*, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.
- L'espace destiné au stationnement vélo sera aisément accessible et au moins couvert.
- Si pour des raisons d'ordre technique, il s'avère impossible de réaliser toutes les aires de stationnement prévues ci- dessus, le constructeur peut être autorisé :
  - Soit à réaliser les aires manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du premier, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places de stationnement ;
  - Soit à solliciter l'application de l'article L.123-1-12 du Code de l'urbanisme relatif à l'obtention d'une concession à long terme (plus de 10 ans) dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
  - Soit à acquérir des places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, à condition que ces places soient en surplus dans la *construction*.

## 6.4 ZONE UPMo4 : Halles de Montrouge

### Description de la zone :

La zone UPMo4 correspond au site Halles de Montrouge, situé avenue de la Marne à proximité du pôle Gare de Châtillon- Montrouge.

### Disposition transversale :

- Tout projet doit être compatible avec l'OAP Marne Brossolette.
- Tout projet doit respecter les dispositions du plan masse n° 6.11.d « Secteur de plan masse Halles de Montrouge ».

**Nota :** les zones UP sont ciblées sur des sites de projets spécifiques qui nécessitent des dispositions réglementaires particulières. En conséquence, en cas de désaccord avec une règle générale c'est la règle de la zone UP considérée qui s'impose. Par ailleurs, des définitions spécifiques peuvent être nécessaires pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

### Définitions :

#### Espaces verts :

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. Le traitement de ces espaces est à dominante végétale.

## 6.4.1 CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

### 6.4.1.1 Destinations, sous-destinations, occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations		
<b>HABITATION</b>	Logement		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Hébergement		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	Artisanat et commerce de détail		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Restauration		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Commerce de gros		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Hôtels		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Autres hébergements		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.

Ce document est un extrait du règlement du PLUi de Vallée Sud Grand Paris approuvé le 11 décembre 2024 et ne contient que les règles s'appliquant à la Ville de Montrouge. Il n'a pas de valeur juridique

	touristiques		
	Cinéma		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS, SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>	Industrie		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Entrepôt		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Bureau		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Lieux de culte		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Autres équipements recevant du public		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</b>	Exploitation agricole		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Exploitation forestière		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.

### Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.
- Les *constructions* de superstructure à *destination* exclusive de stationnement.

### Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les *affouillements* et *exhaussements* de sol sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de *construction*, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet (cours

Ce document est un extrait du règlement du PLUi de Vallée Sud Grand Paris approuvé le 11 décembre 2024 et ne contient que les règles s'appliquant à la Ville de Montrouge. Il n'a pas de valeur juridique

anglaise, patios, puits de lumière, ...), ainsi qu'aux aménagements paysagers, ou encore à l'exploitation d'énergies renouvelables.

- L'aménagement d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, est autorisé à condition que ces travaux contribuent à diminuer leurs nuisances et à améliorer leur fonctionnement.
- Les *constructions* en superstructures devront être implantées conformément au document graphique (6.11.d Secteur de plan masse : Halles de Montrouge).

### 6.4.1.2 Mixité sociale

Au sein des périmètres identifiés sur le document graphique 6.13 (plan des périmètres de mixité sociale), conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent.

## 6.4.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

### 6.4.2.1 - Implantation des *constructions* par rapport aux *voies et emprises publiques*

- L'implantation des *constructions* par rapport aux *emprises publiques* et aux *voies* publiques ou privées existantes ou futures est définie par le document graphique (6.11.d Secteur de plan masse : Halles de Montrouge).

#### Saillies par rapport au plan de *façade* :

- Les *saillies* et encorbellements sur le domaine public sont autorisés dès lors qu'ils ne génèrent pas de *surface de plancher* en surplomb du Domaine Public.
- Les ouvrages tels que *balcons* ou oriels peuvent être édifiés en *saillie*, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la *voie*.

### 6.4.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

- L'implantation des *constructions* par rapport aux *limites séparatives* est définie par le document graphique (6.11.d Secteur de plan masse : Halles de Montrouge).
- Les modénatures sont autorisées en débord du domaine public si elles se justifient d'un point de vue architectural et technique.

### 6.4.2.3 Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain

- L'implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain est définie par le document graphique (6.11.d Secteur de plan masse : Halles de Montrouge).

### 6.4.2.4 - Emprise au sol des constructions

- L'*emprise au sol* des *constructions* est définie par le document graphique (6.11.d Secteur de plan masse : Halles de Montrouge).

### 6.4.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

- Les *hauteurs* des *constructions* sont définies par le document graphique (6.11.d Secteur de plan masse : Halles de Montrouge).

### 6.4.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

Les prescriptions particulières sont regroupées dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des *constructions*, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

## 6.4.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 6.4.3.1 – Pleine terre et espaces perméables

#### 6.4.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les espaces libres de toute *construction* et les surfaces de pleine terre sont définies par le document graphique (6.11.d Secteur de plan masse : Halles de Montrouge).

#### 6.4.3.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux *constructions* et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express.

### 6.4.3.2 – Plantations

#### 6.4.3.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les aménagements paysagers devront être conçus à partir de matériaux, espèces et essences locales. Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales (rétention).
- Les espaces verts sur dalles devront être plantés et recevoir une couche de terre végétale dont la profondeur sera adaptée aux besoins des espèces plantées pour leur développement, y compris au droit des aires d'implantation des arbres à haute tige.
- Les *toitures-terrasses* pourront être végétalisées.

### 6.4.3.3 Performance énergétique et environnementale

#### 6.4.3.3.1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

- Les travaux de réhabilitation des *constructions existantes* doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.
- L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise sera recherchée.
- Pour les *constructions* neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.

## 6.4.4 CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3.3.6 des dispositions générales relatives aux conditions de desserte des unités foncières, aux voies et relatives aux réseaux, à l'assainissement, aux déchets et au stationnement s'appliquent, sauf pour celles explicitement précisées ci-après.

Ce document est un extrait du règlement du PLUi de Vallée Sud Grand Paris approuvé le 11 décembre 2024 et ne contient que les règles s'appliquant à la Ville de Montrouge. Il n'a pas de valeur juridique

### 6.4.4.1 – Règles relatives aux voiries

- Toute parcelle doit être desservie par une ou plusieurs *voies(s)* publique(s) ou privée(s) en bon état de viabilité.

### 6.4.4.2 – Règles relatives aux accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un *accès* à une *voie* publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin avec servitude. Les *accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des *accès* doit assurer la sécurité des usagers.

### 6.4.4.3 – Règles relatives au stationnement

#### 6.4.4.3.1 MODALITES D'APPLICATION ET DE CALCUL

##### Dispositions générales :

- Les règles applicables aux établissements et *constructions* non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsque le projet comporte plusieurs *destinations*, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces *destinations* au prorata, selon les cas, des *surfaces de plancher* et /ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement des véhicules motorisés définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles *constructions*.
- Les normes de stationnement pour les vélos applicables dans la zone sont celles figurant dans les dispositions générales (article 3.3.5).
- Pour les changements de *destination*, les aménagements et les *extensions* de bâtiments, il n'est exigé de nouvelles places de stationnement (y compris le stationnement vélo) que pour les surfaces modifiées ou nouvellement créées par l'opération. Pour les *extensions* à usage autre que de l'habitation, le stationnement vélo doit correspondre à la règle du présent article.
- En cas de démolition reconstruction de *constructions*, la totalité des places de stationnement sera demandée, en application des dispositions du présent article.

Destinations / sous destinations	Normes de stationnement motorisé
<b>HABITATION</b>	
Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,8 place minimum par logement en <b>accession libre</b></li> <li>• 0,42 place minimum et maximum par <b>logement social ou logement locatif intermédiaire</b></li> <li>• 0,18 place minimum par logement en « coliving ».</li> <li>• 1 place minimum par tranche de 150 m<sup>2</sup> de <i>SDP</i> pour espace dédié au coworking.</li> </ul>
Hébergement	
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non réglementé.</li> </ul>
Restauration	

Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Cinéma	
Hotels	
Autres hébergements touristiques	
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>	
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non réglementé</li> </ul>
Industrie	
Entrepôt	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Crèche : 3 places</li> <li>• Marché couvert : 12 places</li> </ul>

Les locaux vélos sont intégrés au sein des bâtiments, très accessibles et situés majoritairement en rez-de-chaussée ou en cœur d'îlots, garantissant une facilité et une fluidité compatible avec un usage quotidien.

#### 6.4.4.4 Plantations

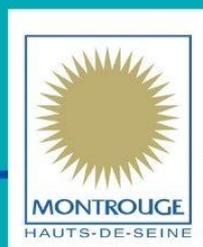
Dans l'ensemble des cas, un rayon de 2 mètres de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assuré sur le terrain pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.



# Annexes du règlement

**Ce document est un extrait du règlement du PLUi de Vallée Sud Grand Paris approuvé le 11 décembre 2024 et ne contient que les règles s'appliquant à la Ville de Montrouge. Il n'a pas de valeur juridique.**



Les annexes du présent règlement sont les suivantes :

- 5.2.22 Patrimoine arboré – Ville de Montrouge