



PLU de Montrouge

1. Notice explicative

Modification n°2

PLU approuvé par délibération du Conseil Territorial du 27 septembre 2016

PLU mis à jour par arrêtés du 16 décembre 2019 et du 12 mars 2020

Modification n° 1 : approuvé par délibération du Conseil Territorial du 7 décembre 2021

Modification n°2 : approuvé par délibération du Conseil Territorial du 6 décembre 2022



Plan

Local

d'

URBA
NISME

Sommaire

1. Présentation de la commune.....5

2. Cadre règlementaire et modalités de la procédure de modification.....5

2.1. Historique des procédures relatives au document d'urbanisme en vigueur.....5

2.2. Cadres règlementaires de la modification de droit commun6

2.2.1 Champ d'application de la procédure de révision du PLU6

2.2.2 Champ d'application de la procédure de modification du PLU.....6

2.2.3 Champ d'application de la procédure de modification de droit commun du PLU6

2.2.4 Champ d'application de la procédure de modification simplifiée du PLU.....7

2.3. Déroulement de la procédure engagée7

3. Objets, justifications et incidences de la modification.....8

3.1. Les espaces verts et les espaces publics.....9

3.1.1 Objet de la modification9

3.1.2 Justifications de la modification9

3.2. L'offre commerciale9

3.2.1 Objet de la modification9

3.2.2 Justifications de la modification9

3.3. La Cohérence urbaine et architecturale.....10

3.3.1 Objet de la modification10

3.3.2 Justifications de la modification10

3.4. L'évolution homogène du bâti dans le secteur Upm1.....10

3.4.1 Objet de la modification10

3.4.2 Justifications de la modification10

3.5. Les équipements11

3.5.1 Objet de la modification11

3.5.2 Justifications de la modification11

3.6. Les hébergements hôteliers11

3.6.1 Objet de la modification11

3.6.2 Justifications de la modification11

3.7. Le logement12

3.7.1 Objet de la modification12

3.7.2	<i>Justifications de la modification</i>	12
3.8.	Le stationnement	12
3.8.1	<i>Objet de la modification</i>	12
3.8.2	<i>Justifications de la modification</i>	12
3.9.	Des ajustements règlementaires	13
3.9.1	<i>Objet de la modification</i>	13
3.9.2	<i>Justifications de la modification</i>	13
3.10.	Rectification d'erreurs matérielles et mise à jour des annexes.....	
.....		13
3.10.1	<i>Objet de la modification</i>	13
3.10.2	<i>Justifications de la modification</i>	13
4.	Modifications apportées au dossier d'enquête publique en vue de l'approbation de la modification n° 2 du PLU	
5.	Fiches techniques modificatives du PLU	17
5.1.	Modifications apportées au Règlement.....	17
5.2.	Modifications apportées Emplacements réservés.....	28
5.3.	Modifications apportées aux Annexes	31
5.4.	Modifications apportées aux Documents graphiques.....	32

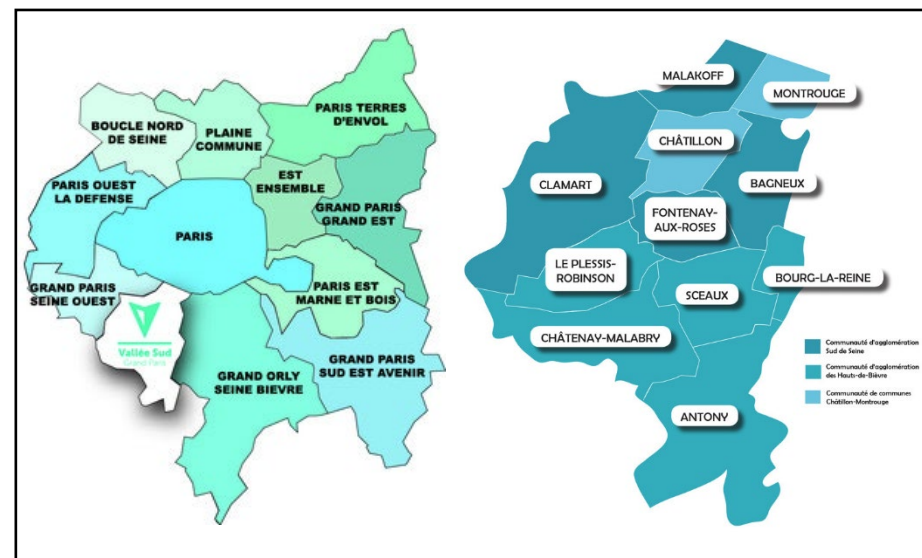
1. Présentation de la commune

Située dans le sud parisien dans le département des Hauts-de-Seine, la commune de Montrouge compte 48 587 **habitants** au 31 décembre 2021, répartis sur **207 hectares**.

La situation privilégiée de Montrouge, au Nord de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Vallée Sud - Grand Paris et à proximité immédiate de Paris, offre une image d'une ville à la fois dynamique et conviviale, formant un village urbain. A l'interface entre Paris et les Hauts-de-Seine, Montrouge bénéficie d'une position stratégique et d'un cadre de vie privilégié et en évolution. Des projets sont en cours : l'arrivée de la ligne 15 du GPE et le réaménagement de la RD920.

Montrouge fait partie du territoire Vallée Sud - Grand Paris, structure intercommunale créée le 1er janvier 2016 dans le cadre de la mise en place de la métropole du Grand Paris. Ce territoire est issu de la fusion des communautés d'agglomération des Hauts-de-Bievre et de Sud-de-Seine, ainsi que de la communauté de communes de Châtillon-Montrouge. D'une superficie de 47 km², il accueille environ 405 491 habitants et plus de 150 000 emplois.

L'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris est compétent pour conduire cette procédure de modification de droit commun.



2. Cadre réglementaire et modalités de la procédure de modification

2.1. Historique des procédures relatives au document d'urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montrouge a été approuvé par

délibération du Conseil de Territoire le 27 septembre 2016.

Le 28 juin 2021, Vallée Sud – Grand Paris a engagé la modification n°1 du PLU de la ville de Montrouge. Au terme de 6 mois d'études et de concertation avec la population, la modification n°1 du PLU de Montrouge a été approuvée par délibération du Conseil de Territoire le 7 décembre 2021.

Le 17/06/2022, Vallée Sud – Grand Paris a engagé la modification n°2 du PLU de la ville de Montrouge.

2.2. Cadres réglementaires de la modification de droit commun

2.2.1. Champ d'application de la procédure de révision du PLU

L'article L153-31 du code de l'urbanisme précise que le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

2.2.2. Champ d'application de la procédure de modification du PLU

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme précise que, sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération

intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

2.2.3. Champ d'application de la procédure de modification de droit commun du PLU

L'article L.153-41 du code de l'urbanisme précise que le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; soit de diminuer ces possibilités de construire ; soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure engagée pouvant avoir pour conséquence une légère diminution des droits à construire, la procédure de modification de droit commun a été retenue. Cette procédure a l'avantage de pouvoir associer au plus près la population par l'organisation d'une enquête publique.

2.2.4. Champ d'application de la procédure de modification simplifiée du PLU

L'article L.153-45 du code de l'urbanisme précise que dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, la modification peut être effectuée

selon une procédure simplifiée et qu'il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

2.3. Déroulement de la procédure engagée

La procédure de modification est régie par les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'Etablissement Public Territorial qui établit le projet de modification.

Avant l'enquête publique, le président de l'établissement public de coopération intercommunale notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-8 du code de l'environnement, le dossier d'enquête publique comprend, en l'absence d'évaluation environnementale ou d'examen au cas par cas, **une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu.**

Le **Maître d'ouvrage** est l'Etablissement Public Territorial VALLEE SUD - GRAND PARIS, 28 rue de la Redoute, 92260 FONTENAY-AUX-ROSES.

L'**objet de l'enquête publique** porte sur la Modification n° 2 du PLU de Montrouge.

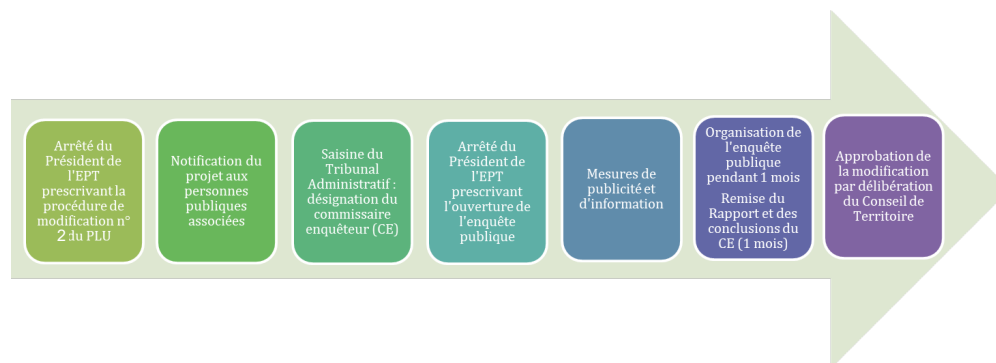
Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.

132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant la durée de l'enquête publique dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités d'organisation de l'enquête publique sont précisées par l'organe délibérant de l'établissement public compétent et portées à la connaissance du public au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, le président de l'établissement public en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête par délibération motivée.

L'acte approuvant une modification, sur un territoire qui n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, devient exécutoire un mois après sa publication et sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 5211-3 L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.



3. Objets, justifications et incidences de la modification

Préambule

La présente modification du PLU a pour objectifs :

- **Les espaces verts et les espaces publics :**
 - Créer, modifier ou supprimer plusieurs emplacements réservés ou servitudes de pré-localisation pour l'aménagement d'espaces verts et d'espaces publics
- **L'offre commerciale :**
 - Créer un emplacement réservé lié au marché Victor Hugo
 - Renforcer la limitation des activités de services sur l'axe délimité au document graphique
 - Alléger les obligations de stationnement pour les locaux commerciaux et artisanaux de moins de 150m² de surface de plancher
- **La cohérence urbaine et architecturale :**
 - Ajuster la règle concernant les surélévations de bâtiments existants
 - Ajuster les règles concernant les saillies
 - Permettre des percées adaptées à la cohérence architecturale de la ville
- **L'évolution homogène du bâti dans le secteur Upm1 :**
 - Permettre une évolution homogène du bâti en adaptant le règlement du secteur Upm1 et son règlement graphique (plan masse)
- **Les équipements**

- Autoriser la destination « Construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » en zone Umv
- Faciliter l'implantation d'équipements après une démolition
- Faciliter l'implantation d'équipements techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- **Les hébergements hôteliers :**
 - Alléger partiellement les obligations de stationnement pour les constructions à destination d'hébergements hôteliers
 - Faciliter l'implantation d'hébergements hôteliers après une démolition
- **Le logement :**
 - Ajouter une possibilité d'extension pour les parcelles concernées par une bande de démolition
 - Simplifier le changement de destination vers du logement
- **Le stationnement :**
 - Clarifier les normes de stationnement de l'article U.12 et les modalités de calcul associées
- **Des ajustements réglementaires :**
 - Clarifier et préciser l'article U.2
 - Ajouter une mention dans l'intitulé de l'article U.6
 - Clarifier et préciser l'article U.13
- **La rectification d'erreurs matérielles et la mise à jour des annexes.**

3.1. Les espaces verts et les espaces publics

3.1.1. Objet de la modification

La modification a pour objet de créer, modifier ou supprimer plusieurs emplacements réservés ou servitudes de pré-localisation pour l'aménagement d'espaces verts et d'espaces publics.

3.1.2. Justifications de la modification

Le PADD accorde une importance primordiale à la trame verte Montrougeenne, support de biodiversité et de qualité de vie. La modification prévoit de renforcer la présence d'espaces verts au sein de la commune, grâce à la création ou à la modification d'emplacements réservés et d'une servitude de pré-localisation (cf. fiches techniques p.22). En effet, il est prévu :

- L'agrandissement du square Boileau,
- La création d'un square au croisement de la rue Paul Bert et de l'avenue Verdier
- L'extension du Parc Schumann vers l'avenue de la République.

Le PADD prévoit aussi de valoriser les espaces publics. La modification prévoit donc en ce sens l'aménagement d'espaces publics tels que la requalification d'une voie, des espaces et des équipements publics ou l'aménagement d'un parvis. L'emplacement réservé (ER) « A » concernant le prolongement de la ligne de métro n°4 est supprimé, et l'ER « G » est réduit, car le prolongement de la ligne 4 a été réalisé. Ces emplacements réservés sont transformés en ER dédiés à l'aménagement du Parvis de l'église et à l'agrandissement du parc Schumann.

Le règlement graphique est également modifié afin d'intégrer les évolutions relatives aux emplacements réservés exposées ci-avant.

Ces modifications ont un impact sur le règlement écrit et le règlement graphique. Elles ont des incidences positives sur l'environnement et

particulièrement sur le paysage par le renforcement ou la création d'espaces verts et l'aménagement d'espaces publics.

3.2. L'offre commerciale

3.2.1. Objet de la modification

La présente modification a pour objet de créer un emplacement réservé lié au marché Victor Hugo, de renforcer la limitation des commerces de services sur l'axe délimité au document graphique et d'alléger les obligations de stationnement pour les locaux commerciaux et artisanaux de moins de 150m² de surface de plancher.

3.2.2. Justifications de la modification

Il est inscrit comme objectif dans le PADD de « conforter l'attractivité du marché Victor Hugo, marché principal de la commune ». C'est dans ce but qu'un emplacement réservé situé dans le prolongement du marché est ajouté, pour permettre la possibilité d'une extension ou la création d'un passage.

Il est également inscrit dans le PADD de « conforter l'avenue de la République comme axe commercial principal et d'y limiter le développement des commerces de service ». C'est en suivant cet objectif que l'article U1.6 concernant « les occupations et utilisations du sol interdites le long des axes où les activités de service sont limitées » est renforcé pour interdire les activités de service. En effet, la règle actuelle n'interdit que la transformation de commerces en activités de service mais pas la transformation d'activité autre que le commerce en activités de service ou encore la création d'activités de service.

Enfin, le PADD prévoit de favoriser l'implantation de nouveaux locaux commerciaux et artisanaux dans le tissu dense de la commune. La réalisation de places de stationnement pour ces locaux, de moins de 150m², ne sera donc plus exigée, pour faciliter leur implantation.

Ces modifications ont un impact sur le règlement écrit et graphique. Elles n'ont pas d'incidences sur l'environnement.

3.3. La cohérence urbaine et architecturale

3.3.1. Objet de la modification

La présente modification a pour objet d'ajuster les règles concernant les saillies et les modénatures ainsi que celle régissant les surélévations de bâtiments existants. Elle a aussi pour objectif de permettre des percées adaptées à la cohérence architecturale de la ville.

3.3.2. Justifications de la modification

Les règles par rapport aux saillies sont décrites à l'article 11.1.3. Comme ces règles concernent l'alignement sur rue et celui en limite séparative, elles sont désormais indiquées aux articles 6 et 7 du PLU. L'expression « saillie décorative » est remplacée par le terme « modénature », terme plus adapté et désormais défini dans le lexique.

Pour une meilleure intégration par rapport aux parcelles voisines, les saillies sont implantées en retrait de 0,80 cm des limites séparatives.

L'article U7.2.4. prévoit dans le paragraphe d) des dispositions particulières aux constructions existantes non conformes au présent règlement. Dans ce paragraphe, les règles particulières s'appliquent similairement aux extensions et aux surélévations. Cela permet une surélévation des bâtiments existants avec une implantation non conforme en limite séparative, ce qui augmente leur impact négatif sur les parcelles voisines. La modification du PLU va permettre de dissocier d'une part les règles pour les extensions et d'autre part celles pour les surélévations : les règles pour les extensions restent inchangées. Pour les surélévations sont définies les mêmes règles que celles applicables aux nouvelles constructions .

Pour employer un vocabulaire plus adapté au contexte urbain, le terme « percée » remplace le mot « rupture » dans l'article U11.1.7. De plus, pour permettre une plus grande liberté architecturale et une adaptation aux typologies des bâtiments ainsi que donner à voir les cœurs d'îlots, la modification supprime la largeur minimale de ces percées (6 m dans le PLU en vigueur).

Ces modifications ont un impact sur le règlement écrit. Elles auront un impact positif sur le paysage bâti de la commune, en favorisant la cohérence architecturale.

3.4. L'évolution homogène du bâti dans le secteur Upm1

3.4.1. Objet de la modification

La présente modification doit permettre une évolution homogène du bâti en adaptant le règlement écrit et graphique du secteur Upm1. Pour cela, une adaptation du règlement et du document graphique sont nécessaires.

3.4.2. Justifications de la modification

Le plan masse du secteur Upm1 correspond à un secteur de ZAC qui a été réalisé. Il convient donc de le mettre à jour :

- en supprimant l'espace vert à créer car il est déjà réalisé et en le classant parmi les espaces verts à protéger
- en précisant la nouvelle aire constructible ainsi que la zone d'implantation obligatoire
- en uniformisant le vocabulaire entre le plan masse et les articles du règlement écrit qui concernent la zone Upm1.

Dans l'article U6.1.3, la mention concernant les bâtiments existants doit être supprimée car sur le plan masse, cette mention est remplacée par « aire constructible ». L'article U6.1.3 à propos des constructions autorisées est transféré à l'article 2.6, car il concerne les occupations et utilisation du sol plus que l'alignement. De plus il sera modifié pour permettre les mêmes évolutions sur tous les bâtiments du secteur.

Le paragraphe b) de l'article U6.1.3 concerne les sous-sols. Il est ajouté à l'article U2 et U12, car il concerne également les occupations soumises à conditions particulières, ainsi que le stationnement.

Le paragraphe concernant « le gabarit enveloppe du document graphique » est supprimé de l'article U10.1.3. En effet, cet outil de mesure est absent du document graphique et ne peut donc pas être appliqué. Cet article est donc simplifié pour une meilleure compréhension.

Cette modification a un impact sur le règlement écrit et sur le plan de masse secteur Upm1. Elle aura un impact positif sur l'environnement et le paysage car elle permettra une évolution cohérente avec l'environnement.

3.5. Les équipements

3.5.1. Objet de la modification

Cette modification a pour objet d'autoriser la destination « Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » en zone Umv, ainsi que de permettre aux ouvrages techniques et aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif de s'implanter sur un espace vert à protéger.

De plus, elle facilite l'implantation de la destination « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » après une démolition.

3.5.2. Justifications de la modification

Le PADD prévoit dans son deuxième axe d'assurer le maintien du niveau d'équipement en maintenant la bonne répartition territoriale des équipements et en adaptant l'offre d'équipements aux évolutions. Pour atteindre ces objectifs, il convient d'autoriser la destination « constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » dans les zones Umv.

L'article U1.3 est donc modifié pour permettre, outre l'habitation, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la zone. Le changement de destination vers les « constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » est rendu possible à l'article U2.3.

De plus, la mention « les équipements et aménagements rendus nécessaires pour favoriser l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ou garantir la sécurité incendie de services publics ou d'intérêt collectif » est ajoutée à l'article U9.1.2 parmi la liste des dispositifs qui ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Il est aussi précisé à l'article U13.3.1 que les ouvrages techniques et les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans un espace vert à protéger, pour ne pas entraver leur fonctionnement.

Enfin, l'article U2.2 est modifié pour permettre la construction d'une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif en compensation des 75 % d'activité à reconstituer.

Ces modifications ont un impact sur le règlement écrit et n'en auront pas sur l'environnement et le paysage.

3.6. Les hébergements hôteliers

3.6.1. Objet de la modification

La présente modification a pour objet de favoriser les mutations de locaux en hébergements hôteliers, et de clarifier la définition de cette destination.

3.6.2. Justifications de la modification

La ville souhaite faciliter la création de petites unités d'hébergements hôteliers en centre-ville dense. C'est pourquoi la modification supprime l'obligation de stationnement pour la construction à usage d'hébergement hôtelier de moins de 2000m² de surface de plancher. Pour tous les hébergements hôteliers, l'obligation d'une place d'autocar pour 30 chambres est aussi supprimée, car elle ne répond plus à un besoin systématique des clients.

Avec ce même objectif, l'article U2.2 est modifié pour permettre la construction d'un hébergement hôtelier en compensation des 75 % d'activité à reconstituer.

La définition est complétée en précisant les services offerts par un hébergement hôtelier, ainsi que les formes d'hébergements comprises dans cette destination.

Ces modifications ont un impact sur le règlement écrit. Elles favorisent la limitation du stationnement ce qui encourage l'utilisation de transports en commun. Elles auront donc un impact positif sur l'environnement.

3.7. Le logement

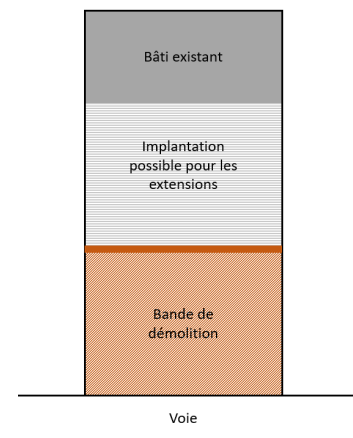
3.7.1. Objet de la modification

Il s'agit de donner la possibilité de construire des extensions pour les parcelles concernées par une bande de démolition, et de faciliter le changement de destination vers de l'habitation en zone Umv.

3.7.2. Justifications de la modification

Le PADD prévoit la participation de la Ville à l'effort de production de logements en Ile-de-France. Dans ce but, la modification prévoit de donner une possibilité d'extension aux parcelles concernées par une bande de démolition en Umv. Pour cela, ces parcelles sont exclues du champ d'application de l'article U6.1.1, et rentrent dans celui du secteur Umv, avec une règle qui permet l'implantation et l'extension jusqu'en limite de la bande de démolition. L'ajout du schéma ci-contre permet une meilleure compréhension.

La modification prévoit aussi de supprimer l'obligation de créer des places de stationnement lors d'un changement de destination vers de l'habitation en zone Umv, pour favoriser l'installation de nouveaux logements.



Elle prévoit aussi de modifier l'article 3 des dispositions générales. Le PLU en vigueur demande dans le cas d'une construction non conforme, une amélioration de la situation existante pour une autorisation de travaux. La modification permet désormais, dans le cas d'une construction existante qui n'est pas conforme aux règles du Plu, la délivrance d'une autorisation de construire si les travaux prévus n'aggravent pas la non-conformité.

Ces modifications ont un impact sur le règlement écrit. En effet, les extensions nouvellement permises entraîneront l'application de la règle liée à la bande de démolition. Ainsi, la nouvelle règle favorise la création d'un alignement homogène, en retrait de la rue.

3.8. Le stationnement

3.8.1. Objet de la modification

La modification clarifie les normes de stationnement de l'article U.12, et le mode de calcul associé.

3.8.2. Justifications de la modification

Les paragraphes e) et f) de l'article U12.1.1 sont simplifiés et clarifiés :

Les changements de destination, les aménagements et les extensions de bâtiments, quelque soient leurs destinations, sont soumis aux mêmes règles. Le stationnement nouvellement exigé, y compris le stationnement vélo, portera sur les surfaces modifiées et nouvellement créées.

Dans l'article U12.2.1, la répartition des besoins de places de stationnement selon la typologie de logement est supprimée. En effet, l'instruction d'une autorisation d'urbanisme ne permet pas de déterminer le nombre de pièces d'un logement. La modification remplace cette règle par celle-ci : le PLU exige au minimum une place de stationnement par logement.

L'article U12.1.4, qui concerne les modes de calcul pour les règles de stationnement, ne détaille pas les règles qui s'appliquent si le calcul est exprimé en pourcentage. La modification prévoit ce cas, pour permettre une instruction plus claire.

Cette modification a un impact sur le règlement écrit. Elle simplifie le calcul des besoins en stationnement et favorise la place du vélo dans les constructions, ce qui aura un impact positif sur l'environnement.

3.9. Des ajustements réglementaires

3.9.1. Objet de la modification

La présente modification a pour objet d'ajuster plusieurs règles pour faciliter leurs compréhensions et leurs applications.

3.9.2. Justifications de la modification

-L'article 5 des dispositions générales définit l'épaisseur constructible par rapport aux voies existantes ou futures. Dans un souci d'uniformisation des rédactions, l'article 6 reprend donc les mêmes précisions. L'article 6 prend donc en compte l'alignement par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées qu'elles soient existantes ou futures.

-L'article 13 doit être clarifié : en effet, il y a aujourd'hui une incohérence entre le 13.1 a) et le 13.2 a). La modification supprime les mentions faisant référence à la surface non-bâti du terrain et aux espaces verts car elles apportent de la confusion par rapport à l'expression « surface libre de toutes constructions » dans le paragraphe précédent.

Ces modifications ont un impact sur le règlement écrit et n'en auront pas sur l'environnement et le paysage.

3.10. Rectifications d'erreurs matérielles et mise à jour des annexes

3.9.3. Objet de la modification

La présente modification a pour objet de corriger graphiquement les erreurs matérielles de l'espace vert protégé n°14, et de l'emplacement réservé n°4.

Elle a aussi pour objet de mettre à jour la définition de « saillie » et d'ajouter celle de « modénature ».

3.9.4. Justifications de la modification

Une partie de la parcelle H151 du 102 avenue Ginoux est classée dans l'espace vert à protégé n°14, alors qu'il s'agit d'une terrasse. Le périmètre de l'espace vert protégé doit donc être revu, et sa surface reprecisée.

L'emplacement réservé n°4 concerne la rue de la Vanne et celle de Talheimer pour un élargissement à 16m. Or l'ER n°4 ne se prolonge pas

graphiquement sur la rue de Talheimer. Il sera donc prolongé graphiquement sur la surface prévue initialement.

La modification définit plus précisément les notions de saillies et de modénatures pour permettre une meilleure compréhension et une meilleure application du PLU.

Ces modifications ont un impact sur le document graphique, sur le règlement écrit et n'en auront pas sur l'environnement et le paysage.

4. Modifications apportées au dossier d'enquête publique en vue de l'approbation de la modification n° 2 du PLU

Par arrêté n° A 449/2022 du 13 juillet 2022, le Président de l'EPT a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à cette modification qui s'est tenue du 5 septembre 2022 à 09h00 au 5 octobre 2022 à 17h30, soit pendant 31 jours consécutifs.

Plusieurs mesures de publicité préalables ont été effectuées pour informer les habitants de cette enquête publique :

- Affichage de l'avis faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sur tous les panneaux municipaux de la Ville de Montrouge du 17 août 2022 au 5 octobre 2022 et aux sièges social et administratif de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris du 17 août 2022 au 5 octobre 2022, soit au moins 15 jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci,
- Insertion de cet avis dans les journaux *Le Parisien* Edition 92 et *Les Echos* le 12 août 2022 et le 8 septembre 2022, soit au moins 15

jours avant le début de l'enquête publique et dans les 8 jours après le début de celle-ci ;

- Insertion de cet avis sur un site internet dédié et via un lien depuis les sites internet de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris et de la Ville de Montrouge,

○

Le public a pu consulter le dossier :

- Sur un site internet dédié ou via un lien vers ce site depuis les sites internet de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris et de la Ville de Montrouge ;
- Depuis un poste informatique mis à disposition du public au Service Urbanisme de Montrouge situé au Centre administratif de la Ville ;
- Au Service Urbanisme situé au Centre administratif de Châtillon durant les horaires d'ouverture et pendant les permanences de la commissaire enquêteur.

Le public a pu faire des observations sur le dossier soumis à enquête publique :

- Sur le registre dématérialisé hébergé sur un site internet dédié et accessible via un lien depuis les sites internet de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris et de la Ville de Montrouge ;
- Sur un registre papier ouvert au Service Urbanisme situé au Centre administratif de Montrouge ;
- Par courrier postal à l'attention de la Commissaire Enquêteur ;
- Par courriel à une adresse mail dédiée.

La Commissaire Enquêteur a tenu des permanences les lundi 5 septembre, jeudi 22 septembre, mardi 27 septembre et mercredi 5 octobre 2022.

Durant l'enquête publique, le projet de modification, l'exposé des motifs et les avis émis par les personnes publiques associées ont été mis à disposition du public au Centre administratif de Montrouge, au Service Urbanisme et sur le site internet dédié à l'enquête publique.

Des observations ont été formulées par les Montrougiens sur le registre dématérialisé et sur le registre papier.

Les personnes publiques associées suivantes ont émis un avis sur la modification n°2 du PLU de Montrouge :

- Le Président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie (CCI) des Hauts-de-Seine, dans son courrier en date du 2 septembre 2022, a émis un avis favorable au projet de modification du PLU,
- Le Maire de Montrouge, dans son courrier du 3 août 2022, a demandé que soit annexée la mise à jour de la cartographie départementale de l'aléa lié au retrait-gonflement des sols argileux, définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et la réhydratation des sols argileux.

De plus, il demande la mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique, en tenant compte :

- de l'abrogation du décret du 30/03/1989 fixant l'étendue des zones et les servitudes applicables au voisinage du centre de Paris-Tour Maine-Montparnasse contre les perturbations électromagnétiques. L'arrêté du 01/03/2021 abroge ce décret (ligne n° 603 en annexe 1 de l'arrêté).

- de l'abrogation du décret du 30/03/1989 fixant l'étendue des zones et les servitudes applicables au voisinage du centre de Paris-Montsouris, contre les perturbations électromagnétiques. L'arrêté du 01/03/2021 abroge ce décret (ligne n°605 en annexe 2 de l'arrêté).

- du report du tracé du prolongement de la ligne de métro 4

souterraine "Porte de Clignancourt < >Bagneux - Lucie Aubrac". (Servitudes historiques du réseau RATP, instituées de droit par le code des transports).

- Le Département des Hauts-de-Seine, dans son courrier du 30 septembre 2022, demande une clarification de la rédaction de l'article 4 concernant l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau et propose une rédaction,
- Le Président du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF), dans son avis en date du 9 août 2022, a attiré l'attention de l'EPT sur le fait que toute urbanisation nouvelle ou toute opération de voirie nécessite l'adaptation (extension) du réseau public de distribution d'eau afin d'ajuster sa capacité aux besoins des usagers et d'assurer la défense incendie,
- Le Président du Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre (SMBVB) en date du 19 août 2022 a émis un avis favorable au projet de modification du PLU. De plus, il préconise une gestion des eaux pluviales vertueuse dans les projets d'espaces publics et d'espaces verts identifiés dans le cadre de la modification.
- Le Préfet des Hauts-de-Seine a émis un premier avis daté du 16 août 2022, dans lequel il demandait un certain nombre de précisions, qui ont lui ont été transmises dans un courrier daté du 27 septembre 2022, accompagné d'éléments annexes.
- A la suite de ce courrier, Monsieur le Préfet a émis un second avis le 30 septembre 2022, dans lequel il prend bonne note des éléments transmis, et rappelle qu'il sera particulièrement vigilant à l'élaboration du PLUi de Vallée Sud Grand Paris, notamment en matière de construction de logements et d'équilibre habitats-emplois.

○ Les observations du public ont été retranscrites par le Commissaire Enquêteur dans son procès-verbal de synthèse transmis à l'EPT Vallée Sud - Grand Paris dans les 8 jours qui ont suivi la clôture de l'enquête publique,

le 10 octobre 2022. L'EPT Vallée Sud - Grand Paris et la Ville de Montrouge y ont répondu dans le mémoire en réponse qui a été adressé à la Commissaire Enquêteur, le vendredi 28 octobre 2022.

Tenant compte de ces remarques et avis ainsi que du mémoire en réponse, le Commissaire Enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées le 7 novembre 2022. Il a donné un avis favorable assorti de recommandations sur le projet de modification n°2 du PLU de Montrouge, correspondant aux ajustements que la Ville et l'EPT se sont engagés à faire dans le mémoire en réponse :

Ajustement n°1

Limiter la possibilité d'avoir des CINASPIC en Umv au seul changement de destination avec la possibilité de réaliser une extension uniquement dans la limite de 100m² d'emprise au sol au total (construction existante + extension).

Ajustement n°2

Appliquer les règles des saillies aux CINASPIC.

Ajustement n°3

Adopter une rédaction plus claire de l'article U13 :

U13.1a) : Traitement des espaces libres de construction

100% des surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces verts paysager.

Non modifié :

U13.2: Espaces de pleine terre

Dans la zone U, au moins 40% des surfaces libres de construction doivent être constituées de pleine terre.

Ajustement n°4

Remplacer dans l'article article U13.3.1 les termes d' « ouvrages techniques et équipements » par « les ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux »

Ajustement n°5

Rectifier le tracé des aires constructibles du document graphique du secteur Upm1 en tenant compte du bâti existant.

Ajustement n°6

Mettre à jour les servitudes d'utilité publique en application des articles L153-60 et L153-18 du code de l'urbanisme et annexer la cartographie départementale de l'aléa lié au retrait-gonflement des sols argileux

Ajustement n°7

Adopter la rédaction proposée par le département des Hauts de Seine de l'article 4 de l'annexe portant sur les réseaux d'eau et d'assainissement.

Ajustement n °8

Ajouter à l'article U2.2 :

Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient situées le long des axes suivants : avenue Aristide Briand, avenue Pierre Brossolette, avenue Marx Dormoy, rue Barbès et boulevard Romain Rolland et avenue du Docteur Lannelongue.

4. Fiches techniques modificatives du PLU

4.1. Modifications apportées au Règlement

Les ajouts sont indiqués en vert et soulignées, les suppressions sont indiquées ~~en rouge et barré~~, dans un souci de clarté.

PLU en vigueur	Projet de modification soumis à enquête publique	Modification définitive suite à l'enquête publique et aux avis PPA
Article 3 : Disposition générales Dispositions spécifiques à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux : - qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec les dites règles ou qui sont étrangers à la règle du PLU méconnue - ou qui visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, - ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par le règlement	Article 3 : Disposition générales Dispositions spécifiques à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux : - qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec les dites règles ou qui sont étrangers à la règle du PLU méconnue <u>- qui n'aggravent pas la non-conformité de cette construction avec les dites règles ou qui sont étrangers à la règle du PLU méconnue</u> - ou qui visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, - ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par le règlement	Article 3 : Disposition générales Dispositions spécifiques à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux : - qui n'aggravent pas la non-conformité de cette construction avec lesdites règles ou qui sont étrangers à la règle du PLU méconnue - ou qui visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, - ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par le règlement
U1.3 Occupations et utilisations du sol interdites dans le secteur Umv uniquement - a) En complément des dispositions de l'article U1.1, les constructions (hors annexes, piscines de plein air, terrasses et garages) à destination autre que de l'habitation sont interdites.	U1.3 Occupations et utilisations du sol interdites dans le secteur Umv uniquement - a) En complément des dispositions de l'article U1.1, les constructions (hors annexes, piscines de plein air, terrasses et garages) à destination autre que de l'« habitation » <u>et « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »</u> sont interdites.	U1.3 Occupations et utilisations du sol interdites dans le secteur Umv uniquement - a) En complément des dispositions de l'article U1.1, les constructions (hors annexes, piscines de plein air, terrasses et garages) à destination autre que « habitation » et

		« constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » sont interdites.
U1.6 Occupations et utilisations du sol interdites le long des axes où les activités de services sont limitées La transformation d'un local, situé en rez-de-chaussée, accueillant un commerce autre qu'une activité de services ou de l'artisanat, en un local destiné à accueillir une activité de services où s'effectue l'accueil de la clientèle, est interdite le long des voies classées comme « axes où les activités de services sont limitées » sur le document graphique général.	U1.6 Occupations et utilisations du sol interdites le long des axes où les activités de services sont limitées La transformation d'un local, situé en rez-de-chaussée, accueillant un commerce autre qu'une activité de services ou de l'artisanat, en un local destiné à accueillir une activité de services où s'effectue l'accueil de la clientèle, est interdite Le long des voies classées comme « axes où les activités de services sont limitées » sur le document graphique général : - <u>La création d'un local situé en RDC destinée à accueillir une activité de services est interdite</u> - <u>Le changement de destination d'un local situé en RDC dans le but d'accueillir une activité de services est interdit</u>	U1.6 Occupations et utilisations du sol interdites le long des axes où les activités de services sont limitées Le long des voies classées comme « axes où les activités de services sont limitées » sur le document graphique général : - La création d'un local situé en RDC destinée à accueillir une activité de services est interdite Le changement de destination d'un local situé en RDC dans le but d'accueillir une activité de services est interdit
U2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans l'ensemble de la zone U, à l'exception du secteur U_{mv} A l'exception des axes commerciaux à préserver, 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, industrie ou entrepôt.	U2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans l'ensemble de la zone U, à l'exception du secteur U_{mv} A l'exception des axes commerciaux à préserver, 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, <u>hébergement hôtelier, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u> , industrie ou entrepôt. <u>Le long des axes commerciaux à préserver, pour les locaux commerciaux ou artisanaux existants les dispositions de l'article 1.5 s'appliqueront.</u>	U2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans l'ensemble de la zone U, à l'exception du secteur U_{mv} A l'exception des axes commerciaux à préserver, 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. Le long des axes commerciaux à préserver, pour les locaux commerciaux ou artisanaux existants les dispositions de l'article 1.5 s'appliqueront. g) Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient situées le long des axes suivants : avenue Aristide Briand, avenue Pierre

		Brossolette, avenue Marx Dormoy, rue Barbès et boulevard Romain Rolland et avenue du Docteur Lannelongue.
U2.3 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, dans le secteur Umv uniquement - En complément des dispositions de l'article U2.1, les dispositions de l'article U2.2 d) s'appliquent au secteur Umv.	U2.3 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, dans le secteur Umv uniquement - En complément des dispositions de l'article U2.1, les dispositions de l'article U2.2 d) s'appliquent au secteur Umv <u>- Les changements de destination pour permettre l'implantation de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés.</u>	U2.3 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, dans le secteur Umv uniquement - En complément des dispositions de l'article U2.1, les dispositions de l'article U2.2 d) s'appliquent au secteur Umv - Les changements de destination pour permettre l'implantation de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés <u>et s'accompagnent de la possibilité de réaliser une extension uniquement dans la limite de 100m² d'emprise au sol au total (construction existante + extension).</u>
	<u>Article U2.6 Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur Upm1 uniquement</u> <u>Les constructions en superstructures devront être implantées dans les « aires constructibles » définies au document graphique (plan masse – secteur Upm1). Des 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 »</u> <u>- les sous-sols pourront être construits, sous les espaces privés, au-delà des aires constructibles.</u>	Article U2.6 Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur Upm1 uniquement Les constructions en superstructures devront être implantées dans les « aires constructibles » définies au document graphique (plan masse – secteur Upm1). Des 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.
U4.2 Assainissement Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.	U4.2 Assainissement Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Conformément au règlement d'assainissement départemental, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public	U4.2 Assainissement Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement naturel des eaux pluviales sans aggraver la situation à l'aval. Conformément au règlement d'assainissement départemental, seul l'excès de

Conformément au règlement d'assainissement départemental, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en oeuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux. L'excès des eaux de ruissellement devra être canalisé au terrain de façon à ce que le rejet dans le réseau d'assainissement collectif n'excède pas 2 l/s/ha.	après qu'aient été mises en oeuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux. L'excès des eaux de ruissellement devra être canalisé au terrain de façon à ce que le rejet dans le réseau d'assainissement collectif n'excède pas 2 l/s/ha.	ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en oeuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux. L'excès des eaux de ruissellement pourra, après acceptation d'une demande de dérogation par le gestionnaire du réseau, être canalisé à condition que le rejet dans le réseau d'assainissement collectif n'excède pas un débit de 2 l/s/ha.
Article U6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées	Article U6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées existantes ou futures	Article U6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées existantes ou futures
U6.1.1 Dans l'ensemble de la zone U, à l'exception du secteur Upm1 - 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 mitoyennes, <u>excepté pour les parcelles concernées par une bande de démolition.</u> Concernant les saillies : - <u>Il sera fait application du règlement du gestionnaire du domaine public concerné.</u> - <u>Sur le domaine public, seules les saillies telles que définies dans l'annexe 1 (balcons, oriels, loggias) sont autorisées dans le respect des critères cumulatifs suivants :</u> - <u>Les saillies sont autorisées si la largeur de la voie est supérieure ou égale à 10 m,</u> - <u>La profondeur de la saillie ne doit pas excéder 80 cm</u> - <u>La partie inférieure de la saillie doit être à une hauteur égale ou supérieure à 4,30 m au-dessus du trottoir.</u> - <u>La saillie sera implantée en retrait de 80 cm des limites séparatives.</u>	U6.1.1 Dans l'ensemble de la zone U, à l'exception du secteur Upm1 - 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 mitoyennes, 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 telles que définies dans l'annexe 1 (balcons, oriels, loggias) 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.	U6.1.1 Dans l'ensemble de la zone U, à l'exception du secteur Upm1 - 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 mitoyennes, 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 telles que définies dans l'annexe 1 (balcons, oriels, loggias) 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.

	<u>- Les saillies d'une construction devront être éloignées d'un plan vertical passant par l'arête du trottoir d'au moins 50 cm.</u> <u>Les règles concernant les saillies ne s'appliquent pas aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</u> <u>Les modénatures sont autorisées en débord du domaine public si elles se justifient d'un point de vue architectural et technique.</u>	- 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 règles concernant les saillies ne s'appliquent pas aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les modénatures sont autorisées en débord du domaine public si elles se justifient d'un point de vue architectural et technique.
U6.1.2 Dans le secteur Umv uniquement En complément des dispositions de l'article U61.1, dans le cas de démolitions de constructions existantes, les constructions nouvelles pourront conserver l'implantation des constructions démolies.	U6.1.2 Dans le secteur Umv uniquement - En complément des dispositions de l'article U61.1, dans le cas de démolitions de constructions existantes, les constructions nouvelles pourront conserver l'implantation des constructions démolies. <u>- Pour les parcelles concernées par une bande de démolition obligatoire, l'extension des constructions implantées en fond de parcelle sera possible jusqu'en limite de la bande de démolition.</u>	U6.1.2 Dans le secteur Umv uniquement - En complément des dispositions de l'article U61.1, dans le cas de démolitions de constructions existantes, les constructions nouvelles pourront conserver l'implantation des constructions démolies. - Pour les parcelles concernées par une bande de démolition obligatoire, l'extension des constructions implantées en fond de parcelle sera possible jusqu'en limite de la bande de démolition.
U6.1.3 Dans le secteur Upm1 uniquement -a) En remplacement des dispositions de l'article U6.1.1, les constructions en superstructures devront être implantées dans les « aires constructibles » définies au document graphique (plan masse – secteur Upm1). Des 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 ». La réhabilitation ou la reconstruction des bâtiments	U6.1.3 Dans le secteur Upm1 uniquement -a) En remplacement des dispositions de l'article U6.1.1, les constructions en superstructures devront être implantées dans les « aires constructibles » définies au document graphique (plan masse – secteur Upm1). Des 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 ».	U6.1.3 Dans le secteur Upm1 uniquement a) En remplacement des dispositions de l'article U6.1.1 concernant l'implantation des constructions, les constructions situées en bordure d'un espace public doivent être édifiées : - o sur l'implantation obligatoire lorsque le document graphique Upm1 l'impose, - o à l'alignement ou en retrait dans le cas contraire. Les parties en retrait devront alors être à une distance minimale de 2m de l'alignement.

existants est autorisée sur l'emprise de ces bâtiments, augmentée de 20% pour permettre une éventuelle rectification des tracés. b) En remplacement des dispositions de l'article U6.1.1, les sous-sols pourront être construits, sous les espaces privés, au-delà des aires constructibles. c) En remplacement des dispositions de l'article U6.1.1, les constructions situées en bordure d'un espace public doivent être édifiées : o à l'alignement lorsque le document graphique Upm1 l'impose, o à l'alignement ou en retrait dans le cas contraire. Les parties en retrait devront alors être à une distance minimale de 2m de l'alignement. d) En remplacement des dispositions de l'article U6.1.1, les retraits ou saillies par rapport à l'alignement peuvent être admis, conformément à l'article 11.	-La réhabilitation ou la reconstruction des bâtiments existants est autorisée sur l'emprise de ces bâtiments, augmentée de 20% pour permettre une éventuelle rectification des tracés. b) En remplacement des dispositions de l'article U6.1.1, les sous-sols pourront être construits, sous les espaces privés, au-delà des aires constructibles. c) En remplacement des dispositions de l'article U6.1.1, les constructions situées en bordure d'un espace public doivent être édifiées : <u>c) En remplacement des dispositions de l'article U6.1.1 concernant l'implantation des constructions, les constructions situées en bordure d'un espace public doivent être édifiées :</u> o à l'alignement <u>sur l'implantation obligatoire</u> lorsque le document graphique Upm1 l'impose, o à l'alignement ou en retrait dans le cas contraire. Les parties en retrait devront alors être à une distance minimale de 2m de l'alignement. d) En remplacement des dispositions de l'article U6.1.1, les retraits ou saillies par rapport à l'alignement peuvent être admis, conformément à l'article 11. <u>d) Les dispositions de l'article U 6.1.1 concernant les saillies s'appliquent.</u>	b) Les dispositions de l'article U 6.1.1 concernant les saillies s'appliquent.
U7.1.1 Dispositions générales	U7.1.1 Dispositions générales <u>d) Dans l'ensemble de la zone U</u> <u>Concernant les saillies :</u> <u>- La saillie sera implantée en retrait de 80 cm des limites séparatives.</u> <u>Les règles concernant les saillies ne s'appliquent pas aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</u>	U7.1.1 Dispositions générales <u>d) Dans l'ensemble de la zone U</u> <u>Concernant les saillies :</u> <u>- La saillie sera implantée en retrait de 80 cm des limites séparatives.</u> <u>Les règles concernant les saillies ne s'appliquent pas aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</u>

	<u>Les modénatures sont autorisées en débord du domaine public si elles se justifient d'un point de vue architectural et technique.</u>	Les modénatures sont autorisées en débord du domaine public si elles se justifient d'un point de vue architectural et technique.
U7.2.4 Dispositions particulières, dans l'ensemble de la zone U, à l'exception des secteurs Upm1 et Upm2 d) Dispositions particulières aux constructions existantes non conformes au présent règlement o En cas de travaux sur des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles des articles U7.2.1, U7.2.2, U7.2.3 et U7.2.4 a), b) et c), les extensions et surélévations 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 6m de la limite de fond.	U7.2.4 Dispositions particulières, dans l'ensemble de la zone U, à l'exception des secteurs Upm1 et Upm2 d) Dispositions particulières aux constructions existantes non conformes au présent règlement : o En cas de travaux sur des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles des articles U7.2.1, U7.2.2, U7.2.3 et U7.2.4 a), b) et c), les extensions et surélévations 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 6m de la limite de fond. <u>o En cas de travaux sur des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles des articles U7.2.1, U7.2.2, U7.2.3 et U7.2.4 a), b) et c) les surélévations doivent être implantées conformément aux règles applicables pour les nouvelles constructions ;</u>	U7.2.4 Dispositions particulières, dans l'ensemble de la zone U, à l'exception des secteurs Upm1 et Upm2 d) Dispositions particulières aux constructions existantes non conformes au présent règlement : o En cas de travaux sur des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles des articles U7.2.1, U7.2.2, U7.2.3 et U7.2.4 a), b) et c), les extensions 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 6m de la limite de fond. o En cas de travaux sur des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles des articles U7.2.1, U7.2.2, U7.2.3 et U7.2.4 a), b) et c) les surélévations doivent être implantées conformément aux règles applicables pour les nouvelles constructions ;
U10.1.3 Dans le secteur Upm1 uniquement - En complément des dispositions de l'article U10.1.1 a) et en remplacement de l'article U10.1.1 b) : toute construction nouvelle est limitée par l'horizontale la plus restrictive qui résulte de l'application des règles suivantes : - o Elle ne peut dépasser les hauteurs absolues indiquées au document graphique. - o Lorsqu'un gabarit enveloppe est imposé au document graphique, elle doit s'inscrire dans les	U10.1.3 Dans le secteur Upm1 uniquement - En complément des dispositions de l'article U10.1.1 a) et en remplacement de l'article U10.1.1 b) : toute construction nouvelle est limitée par l'horizontale la plus restrictive qui résulte de l'application des règles suivantes : o Elle ne peut dépasser les hauteurs absolues indiquées au document graphique. o Lorsqu'un gabarit enveloppe est imposé au document graphique, elle doit s'inscrire dans les limites fixées par le gabarit	U10.1.3 Dans le secteur Upm1 uniquement - En complément des dispositions de l'article U10.1.1 a) et en remplacement de l'article U10.1.1 b) : toute construction nouvelle est limitée par o Elle ne peut dépasser les hauteurs absolues indiquées au document graphique.

limites fixées par le gabarit enveloppe défini ci-après, à l'exception des effets architecturaux qui peuvent déroger à cette règle. v Le gabarit enveloppe en bordure des voies ou tronçons de voies repérées au document graphique s'applique exclusivement aux constructions et parties de constructions bordant la voie publique et à l'intérieur d'une bande de 12m à partir de l'alignement. Le gabarit enveloppe se compose d'une verticale de hauteur comprise entre 16 et 25m, d'une horizontale de 1,5m correspondant à un retrait de façade des deux derniers niveaux, qui seront construits en attique, et d'une verticale jusqu'à la hauteur maximale indiquée au document graphique pour le tronçon considéré. Le trait de 1,5m s'appliquera à 70% au moins du linéaire de façade des deux derniers niveaux. Il s'imposera à tous les éléments de façades sauf aux débords de toiture.	enveloppe défini ci-après, à l'exception des effets architecturaux qui peuvent déroger à cette règle. v Le gabarit enveloppe en bordure des voies ou tronçons de voies repérées au document graphique s'applique exclusivement aux constructions et parties de constructions bordant la voie publique et à l'intérieur d'une bande de 12m à partir de l'alignement. Le gabarit enveloppe se compose d'une verticale de hauteur comprise entre 16 et 25m, d'une horizontale de 1,5m correspondant à un retrait de façade des deux derniers niveaux, qui seront construits en attique, et d'une verticale jusqu'à la hauteur maximale indiquée au document graphique pour le tronçon considéré. Le trait de 1,5m s'appliquera à 70% au moins du linéaire de façade des deux derniers niveaux. Il s'imposera à tous les éléments de façades sauf aux débords de toiture.	
U11.1.3 Les façades ❖ Saillie de type balcons, oriels : ▪ Les saillies et encorbellements sur le domaine public sont autorisés si la largeur de la voie est supérieure ou égale à 10 m, ▪ La profondeur de la saillie ne doit pas excéder 0,80 m, ▪ La partie inférieure de la saillie doit être à une hauteur égale ou supérieure à 4,30 m au-dessus du trottoir. ❖ Saillie décorative : bandeaux, corniches, acrotères : - 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.	U11.1.3 Les façades ❖ Saillie de type balcons, oriels : ▪ Les saillies et encorbellements sur le domaine public sont autorisés si la largeur de la voie est supérieure ou égale à 10 m, ▪ La profondeur de la saillie ne doit pas excéder 0,80 m, ▪ La partie inférieure de la saillie doit être à une hauteur égale ou supérieure à 4,30 m au-dessus du trottoir. ❖ Saillie décorative : bandeaux, corniches, acrotères <u>Les modénatures :</u> - 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.	U11.1.3 Les façades 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.

U11.1.7 Les ruptures dans la façade - Des ruptures 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. o Cette rupture sera de 6 m minimum.	U11.1.7 Les ruptures percées dans la façade - Des ruptures 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. Cette rupture aura une largeur de 6 m minimum	U11.1.7 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.
U12.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement dans la zone U, tous secteurs compris e) Pour les aménagements et les extensions de constructions à destination d'habitation, le nombre minimal de places de stationnement exigé doit correspondre à la nouvelle typologie des logements, y compris pour le stationnement vélo. Pour les changements de destination à usage d'habitation, les dispositions des articles U12.1.2 à U12.1.6 s'appliquent. f) Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à destination autre que de l'habitation, il n'est exigé de places de stationnement que pour les surfaces modifiées par l'opération. Pour les extensions à usage autre que de l'habitation, le stationnement vélo doit correspondre à la règle de l'article U12.3.	U12.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement dans la zone U, tous secteurs compris e) Pour les aménagements et les extensions de constructions à destination d'habitation, le nombre minimal de places de stationnement exigé doit correspondre à la nouvelle typologie des logements, y compris pour le stationnement vélo. Pour les changements de destination à usage d'habitation, les dispositions des articles U12.1.2 à U12.1.6 s'appliquent. f) Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à destination autre que de l'habitation, il n'est exigé de <u>nouvelles</u> places de stationnement <u>(y compris le stationnement vélo)</u> que pour les surfaces modifiées ou <u>nouvellement créées</u> par l'opération. Pour les extensions à usage autre que de l'habitation, le stationnement vélo doit correspondre à la règle de l'article U12.3. <u>En Umv uniquement : Il n'est pas exigé de place de stationnement en cas de changement de destination vers de l'habitation.</u>	U12.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement dans la zone U, tous secteurs compris e) 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 de l'article U12.3. En Umv uniquement : Il n'est pas exigé de place de stationnement en cas de changement de destination vers de l'habitation.
U12.1.4 Modalités de calcul des places de stationnement, dans l'ensemble de la zone U, tous secteurs compris Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue. o Exemple : lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 45m²	U12.1.4 Modalités de calcul des places de stationnement, dans l'ensemble de la zone U, tous secteurs compris Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue. o Exemple : lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 45m² de	U12.1.4 Modalités de calcul des places de stationnement, dans l'ensemble de la zone U, tous secteurs compris Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue. o Exemple : lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 45m²

de SDP, pour une construction de 50m ² de SDP, le calcul par tranche échue impose la réalisation d'une seule place de stationnement.	SDP, pour une construction de 50m ² de SDP, le calcul par tranche échue impose la réalisation d'une seule place de stationnement. <u>Lorsque le nombre de place exigée est exprimé en pourcentage, il sera arrondi à l'entier supérieur lorsque le premier chiffre après la virgule sera supérieur à 5.</u>	de SDP, pour une construction de 50m ² de SDP, le calcul par tranche échue impose la réalisation d'une seule place de stationnement. Lorsque le nombre de place exigée est exprimé en pourcentage, il sera arrondi à l'entier supérieur lorsque le premier chiffre après la virgule sera supérieur à 5.
U12.2.1 Dans l'ensemble de la zone U, secteurs compris, hors périmètres de 500m autour des points d'accès aux transports en commun structurants, identifiés au document graphique général Autres logements - de 1 à 2 pièces : il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par logement ; - de 3 à 4 pièces : il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1,5 place de stationnement par logement ; - à partir de 5 pièces : il est exigé que soit réalisées, au minimum, 2 places par logement	U12.2.1 Dans l'ensemble de la zone U, secteurs compris, hors périmètres de 500m autour des points d'accès aux transports en commun structurants, identifiés au document graphique général Autres logements : - de 1 à 2 pièces : il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par logement ; - de 3 à 4 pièces : il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1,5 place de stationnement par logement ; - à partir de 5 pièces : il est exigé que soit réalisées, au minimum, 2 places par logement <u>- au minimum 1 place de stationnement par logement</u>	U12.2.1 Dans l'ensemble de la zone U, secteurs compris, hors périmètres de 500m autour des points d'accès aux transports en commun structurants, identifiés au document graphique général Autres logements : - au minimum 1 place de stationnement par logement
Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 150m² il est exigé que soit réalisée au minimum 1 place de stationnement	Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 150m² il est exigé que soit réalisée au minimum 1 place de stationnement <u>il n'est pas exigé que soit réalisé des places de stationnement</u>	Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 150m² il n'est pas exigé que soit réalisé des places de stationnement
Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier il est exigé que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum, à 30% de la surface de plancher, avec un minimum d'1 place pour autocar pour 30 chambres.	Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier d'une surface de plancher supérieure à 2000 m² il est exigé que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum, à 30% de la surface de plancher, avec un minimum d'1 place pour autocar pour 30 chambres. <u>Aucune place ne sera exigée pour une surface de plancher inférieure à 2000m².</u>	Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier d'une surface de plancher supérieure à 2000 m ² il est exigé que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum, à 30% de la surface de plancher. Aucune place ne sera exigée pour une surface de plancher inférieure à 2000m ² .
Article U13 – Espaces libres et plantations U13.1 Traitement des espaces libres de construction - a) Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément plantés ou en jardins familiaux.	Article U13 – Espaces libres et plantations U13.1 Traitement des espaces libres de construction - a) Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en	Article U13 – Espaces libres et plantations U13.1 Traitement des espaces libres de construction <u>100% des surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces verts paysagers.</u>

U13.2 Espaces de pleine terre - a) Dans la zone U, au moins 50 % de la surface non bâtie du terrain doivent être traités en espaces verts. 40% de la superficie non bâtie doivent être constitués de pleine terre.	espaces verts d'agrément plantés ou en jardins familiaux. U13.2 Espaces de pleine terre Dans la zone U, au moins 50 % de la surface non bâtie du terrain doivent être traités en espaces verts 40% de la superficie non bâtie doivent être constitués de pleine terre <u>des surfaces libres de toute construction doivent être constitués de pleine terre.</u>	U13.2 Espaces de pleine terre Dans la zone U, au moins 40% des surfaces libres de construction doivent être constituées de pleine terre.
U13.3.1 Espaces verts publics et privés à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme c) Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, ...). Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage et être conçus de manière à conserver au maximum la perméabilité des sols.	U13.3.1 Espaces verts publics et privés à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme c) Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, ...). Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage et être conçus de manière à conserver au maximum la perméabilité des sols. <u>L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques, ni aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</u>	U13.3.1 Espaces verts publics et privés à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme c) Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, ...). Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage et être conçus de manière à conserver au maximum la perméabilité des sols. L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas <u>aux ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,</u> ni aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

4.2. Modifications apportées aux Emplacements réservés

Emplacements réservés pour opération de voirie

Numéro	Emplacements réservés	Désignation	Bénéficiaire	Surface
ER n°1	RD 50, rue G.Péri	Elargissement à 27m, localement 33m	Département	6062m ²
ER n°2	RD 62, avenue Marx Dormoy	Pan coupé angle des avenues de Verdun et Ginoux	Département	36,3m ²
ER n° 3	Rue Thaleimer	Identique à la servitude de passage actuelle	Commune	82m ²
ER n°4	Rue de la Vanne et rue Talheimer	Elargissement à 16m	Commune	1939m ²
ER n°5	Avenue de la Marne	Elargissement à 16m	Commune	416m ²
6	Rue A. Duval et rue G. Péri	Elargissement à 20m de la rue A. Duval (13 rue G. Péri)	Commune	236m²

Servitudes de pré-localisation pour opération de voirie

Numéro	Servitudes de pré-localisation	Désignation	Bénéficiaire
SPL n°6	Rue A. Duval	Requalification de la voirie, des espaces et des équipements publics	Commune

Emplacements réservés pour le prolongement de la ligne 4

Numéro	Emplacements réservés	Désignation	Bénéficiaire	Surface
A	Parvis de l'église	Prolongement ligne de métro n°4	RATP	639m ²

G	47 à 53 avenue de la République / 55 à 57bis avenue de la République / 50 à 56 avenue de la République (Tréfonds)	Prolongement ligne de métro n°4	RATP	394 310m²
---	---	---------------------------------	------	----------------------

Emplacements réservés pour l'aménagement d'espaces publics

Numéro	Emplacements réservés	Désignation	Bénéficiaire	Surface
ER n°7	Parvis de l'église Saint Jacques	Aménagement du Parvis	Commune	639m²
ER n°8	Extension/ passage couvert pour le marché Victor Hugo (parcelles H110 et H109)	Extension/ passage couvert du marché	Commune	547m²

Emplacements réservés pour les espaces verts

Numéro	Emplacements réservés	Désignation	Bénéficiaire	Surface
ER n°9	A l'angle du 80 avenue Verdier et rue Paul Bert (parcelles K55, K56 et K57)	Création d'un espace vert	Commune	512 m²
ER n°10	Extension du square Boileau (parcelles T156 et T155)	Extension d'un espace vert	Commune	380 m²
ER n°11	Extension du Parc Schumann (Parcelles C45 et C139)	Extension d'un espace vert	Commune	923 m²

Servitudes de pré-localisation pour les espaces verts

Numéro	Emplacements réservés	Désignation	Bénéficiaire
SPL n°12	189 avenue Pierre Brossolette (Parcelle X74)	Création d'un espace vert	Commune

Les espaces verts publics ou privés à protéger, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Numéro	Désignation	Surface
14	4 avenue Verdier / 23 rue Victor Hugo	2042 1843m ²
53	Jardin toscan	3772m ²

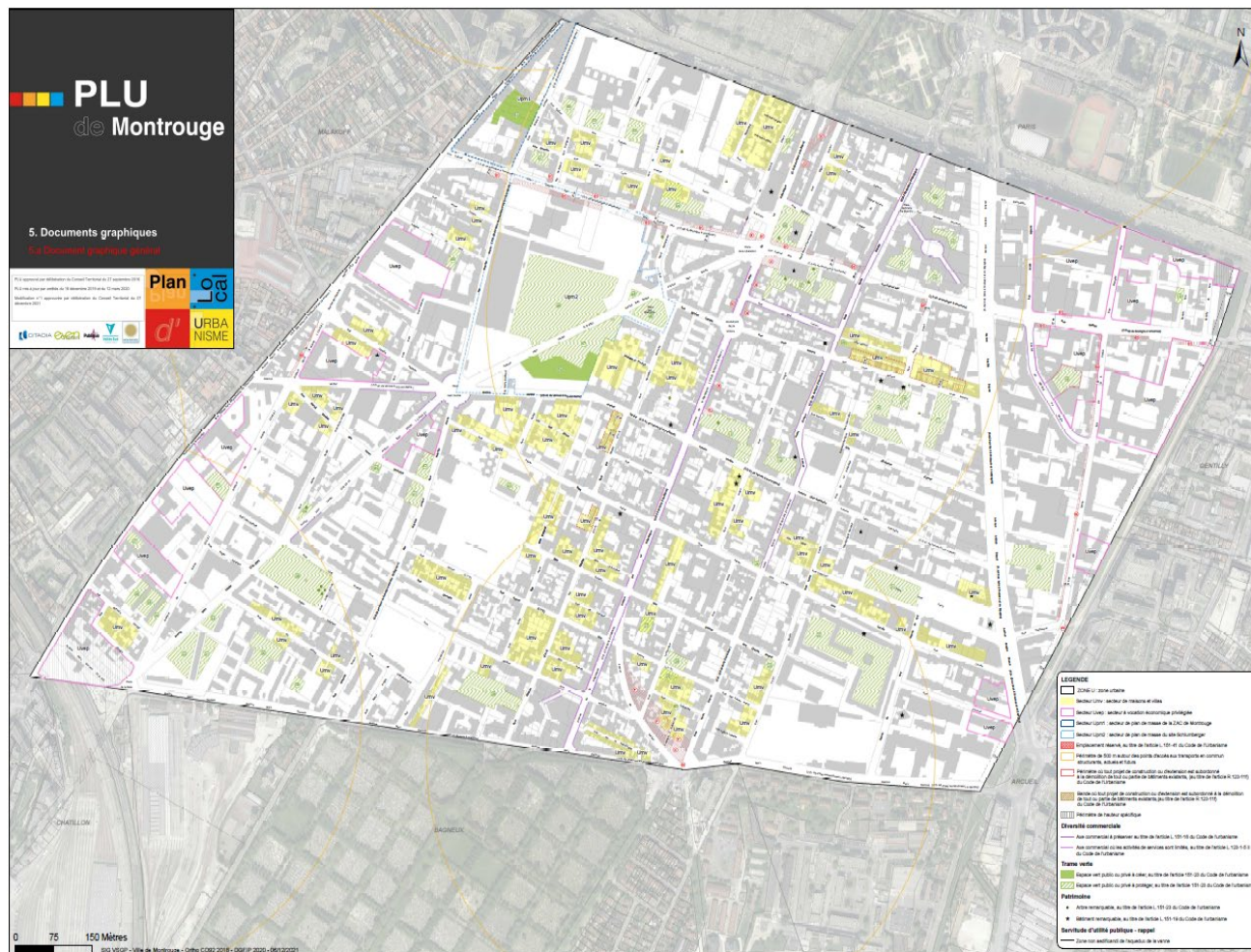
Les espaces verts publics ou privés à créer, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Numéro	Désignation	Surface
52	Sud du parc Schlumberger	4787m ²
53	Jardin toscan — ZAC de la Porte de Montrouge	3772m²
Total		8556 4787 m ²

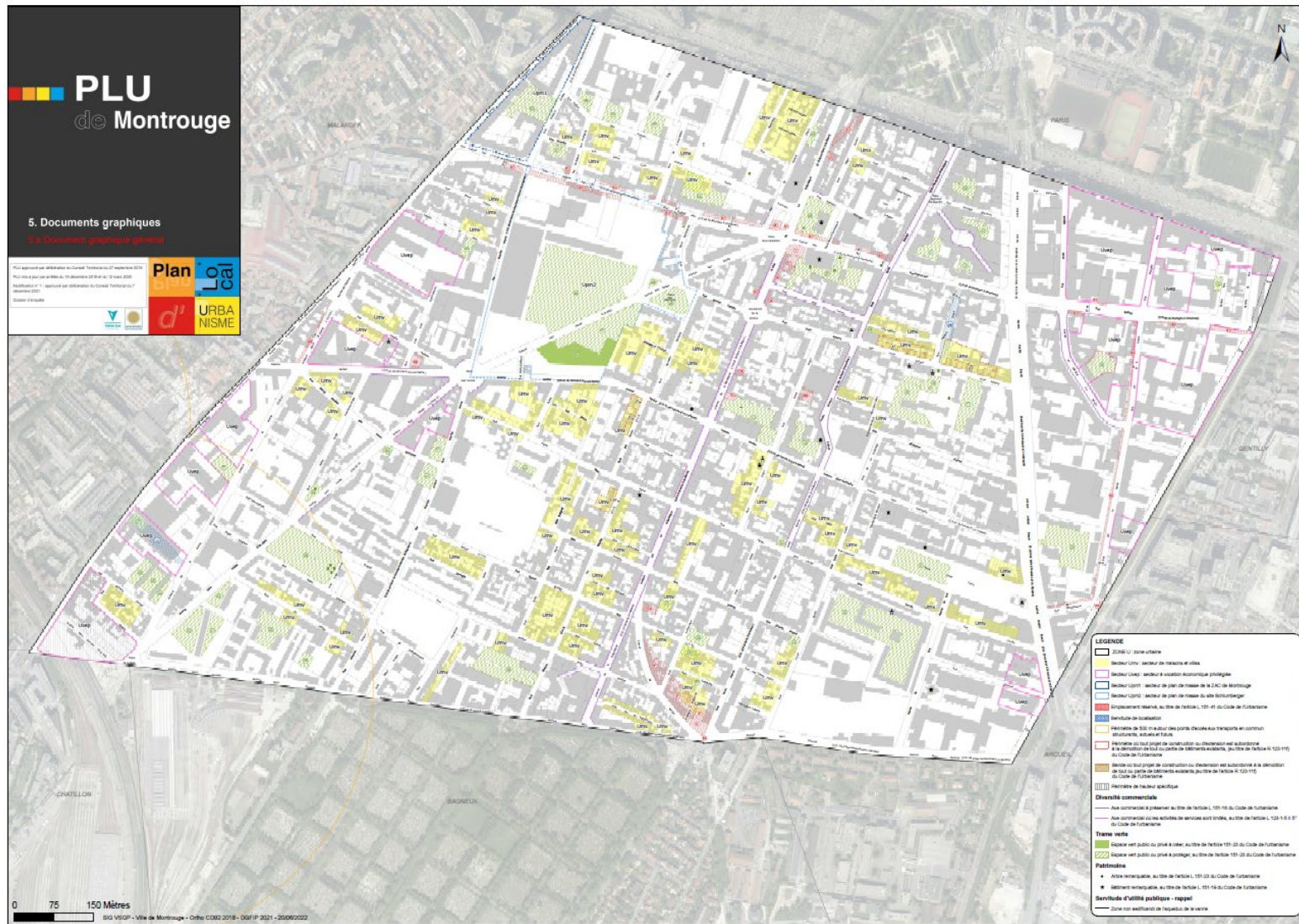
4.3. Modifications apportées aux annexes

▪ Hébergement hôtelier Cette destination se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, accueil... Il inclut notamment les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les chambres d'hôtes.	▪ Hébergement hôtelier Cette destination se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, accueil... Il inclut notamment les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les chambres d'hôtes. <u>Deux critères cumulatifs de qualification des hébergements hôteliers sont retenus, à savoir :</u> <u>• l'existence de services qui caractérisent l'activité hôtelière, avec à minima trois des quatre services suivants : réception, restauration, ménage, fourniture de linge ;</u> <u>• le caractère temporaire de l'hébergement (la clientèle ne doit pas élire domicile, la durée du séjour est limitée).</u> <u>Cette destination comprend notamment les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les chambres d'hôtes, les résidences de co-living.</u>
Saillie On appelle saillie toute partie annexe des constructions qui dépasse la façade telle que balcons, bow-windows, auvents, marquises, bordures, corniches...	Saillie On appelle saillie toute partie annexe des constructions qui dépasse la façade telle que balcons, bow-windows, auvents, marquises, bordures, corniches... : <u>balcons, loggias ou oriels.</u>
Pas de définition de modénatures	<u>Modénature :</u> <u>Désigne l'ensemble des éléments architecturaux qui permettent d'animer une façade : appuis, bandeaux, corniches, encadrements, etc. caractérisant le style d'un bâtiment en remplissant une double fonction : technique et décorative.</u>

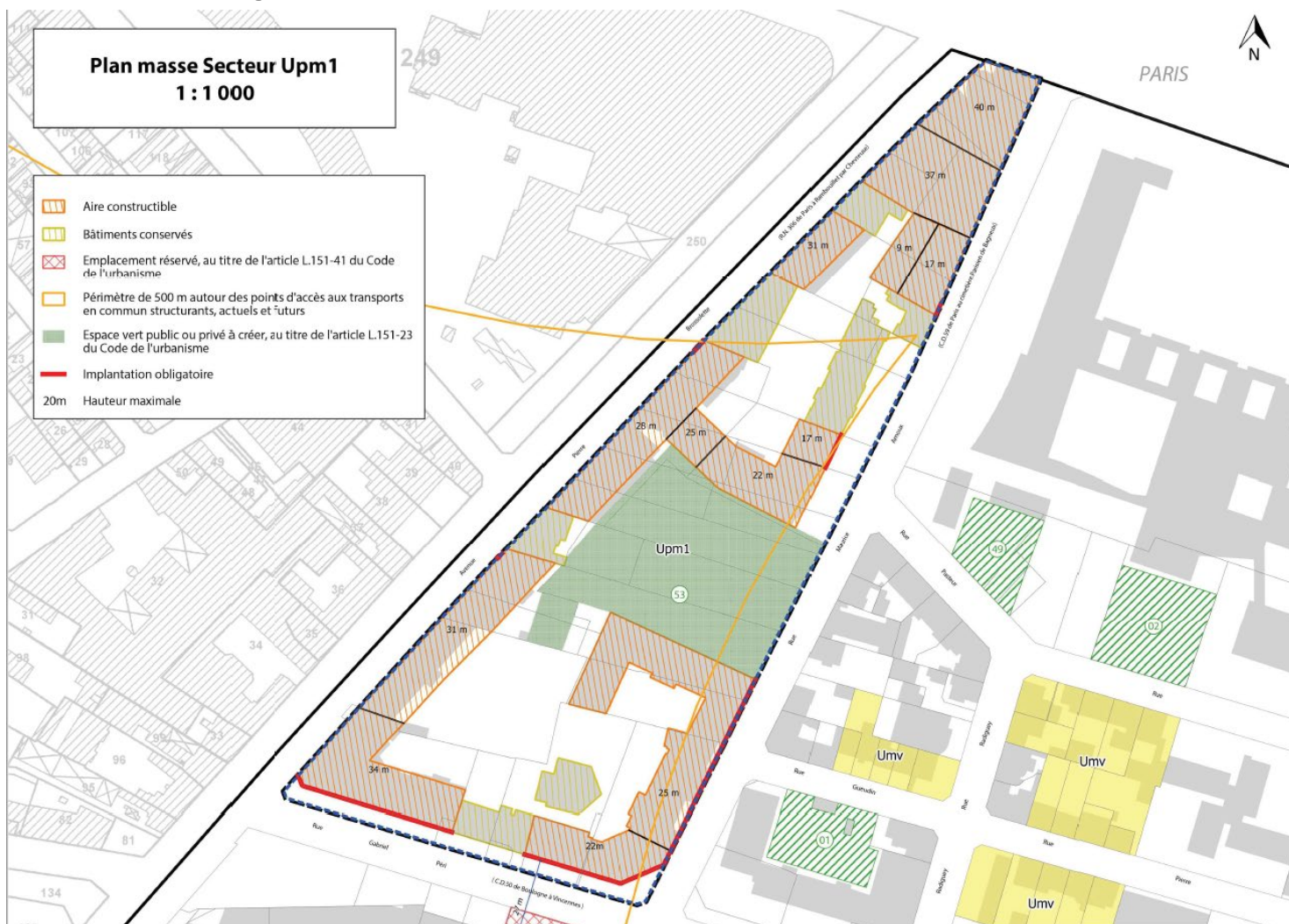
PLU en vigueur – 5a_document_graphique_general



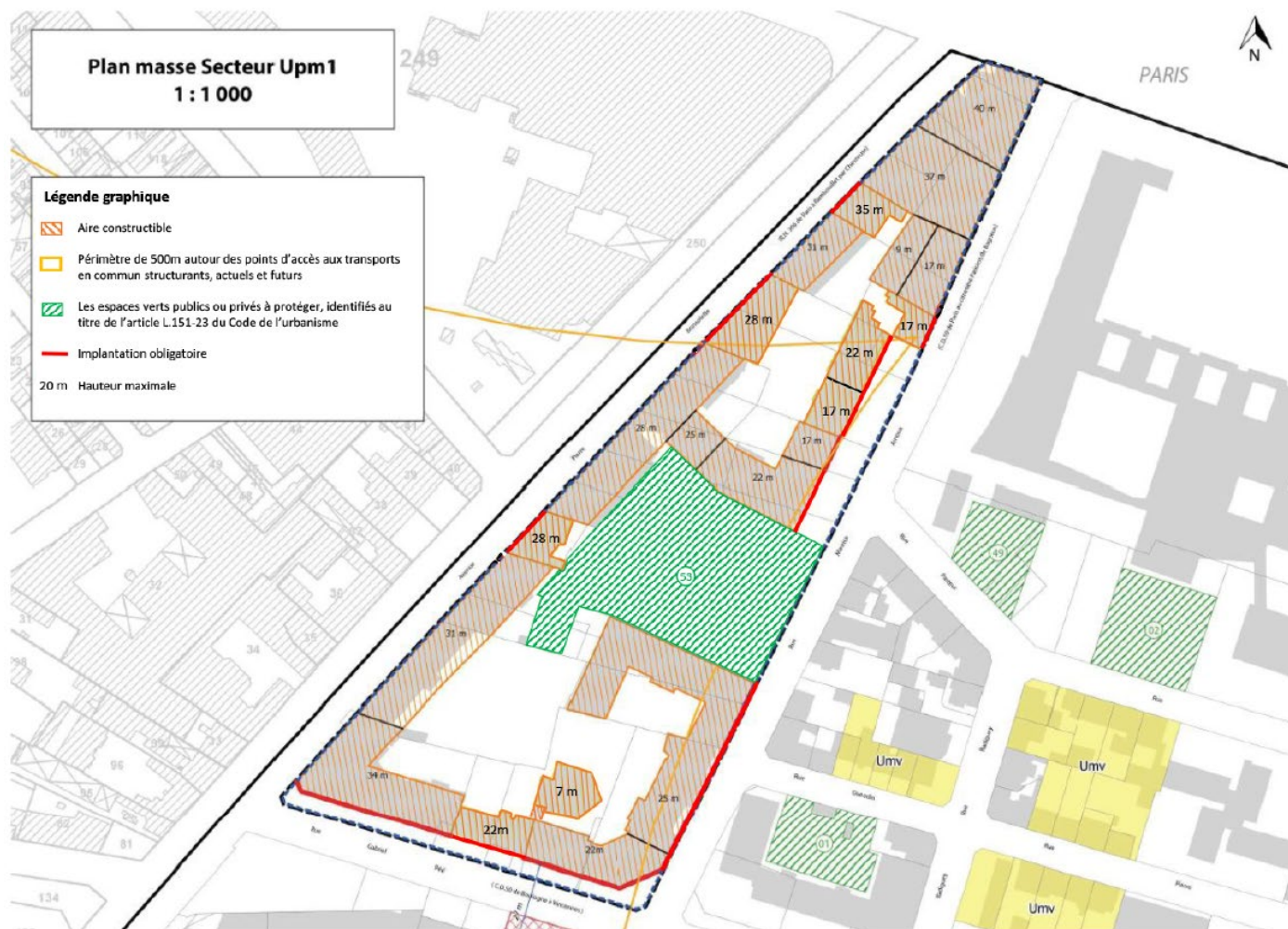
Projet de modification n° 2 – 5a_document_graphique_general



PLU en vigueur – 5b_documents_graphiques_des_secteurs_de_plans-masses



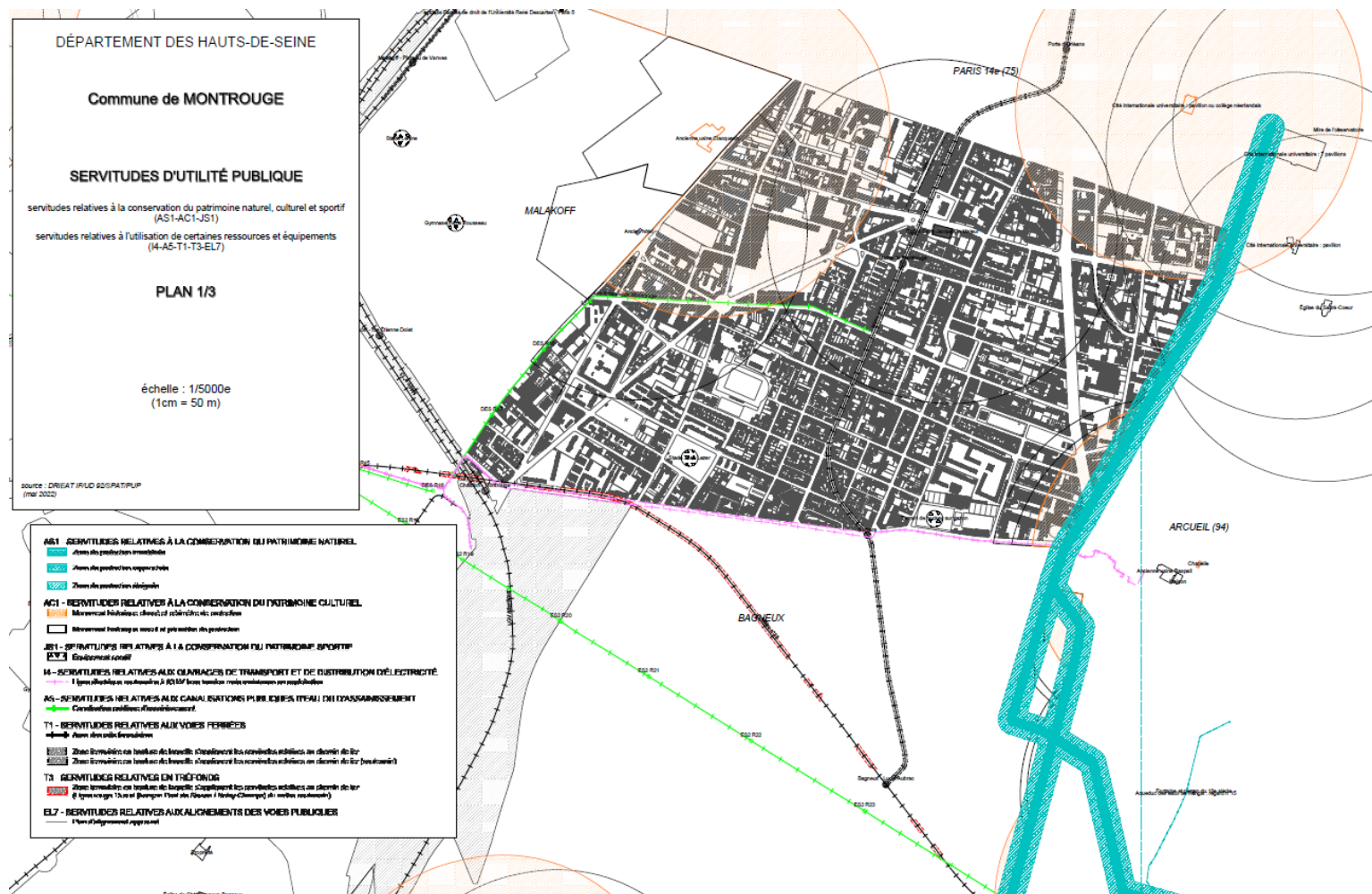
Projet de modification n° 2 – 5b_documents_graphiques_des_secteurs_de_plans-masses

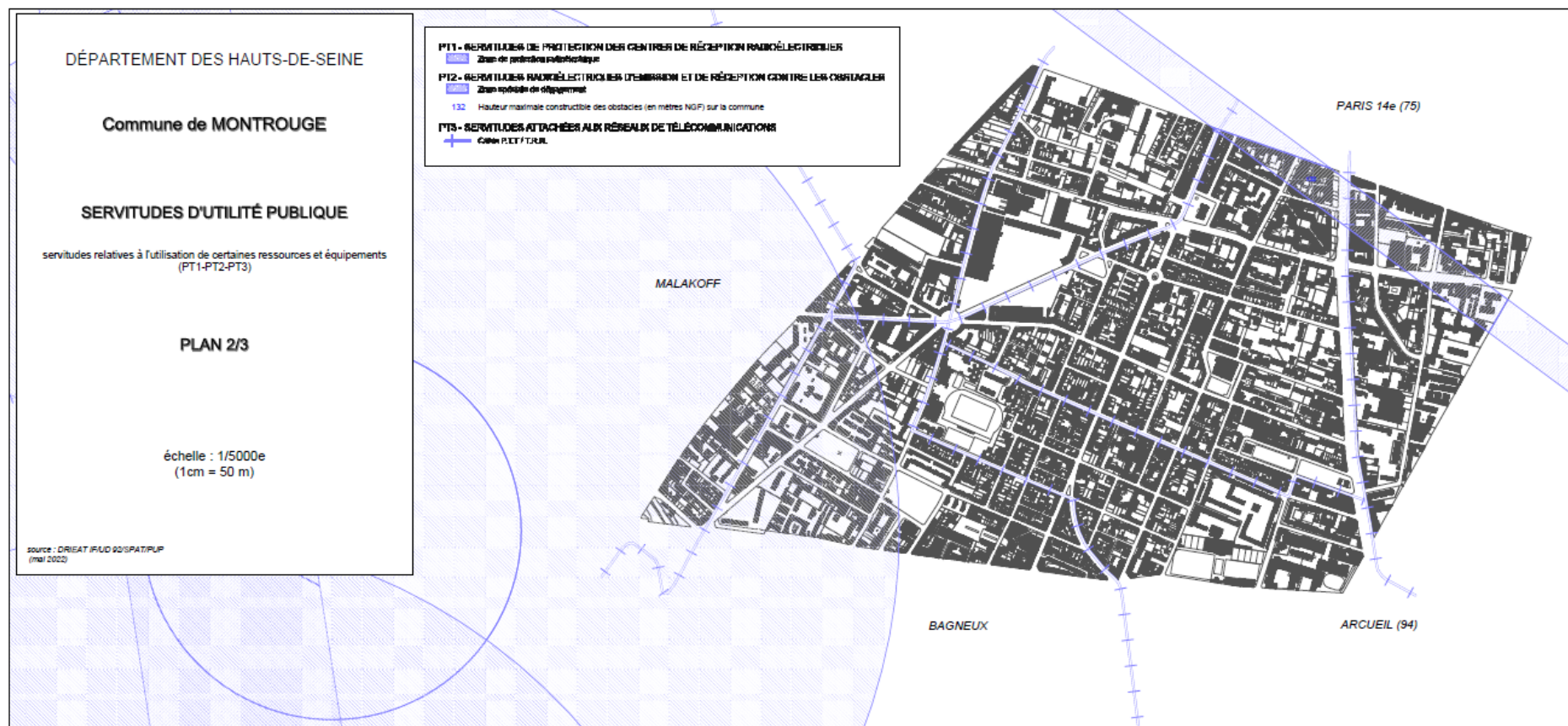


Ajout de la cartographie départementale de l'aléa lié au retrait-gonflement des sols argileux en annexe



Mise à jour des servitudes d'utilité publique





DÉPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE

Commune de MONTROUGE

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique
(PM1)

PLAN 3/3

échelle : 1/5000e
(1cm = 50 m)

source : DRIEAT / IFLUD 92/SPAT/PUP
(mai 2002)

PM1 - RIBCHES NATURELS PRÉVUS
Régime d'assainissement des eaux
Prévision des zones de risque de pollution des eaux

