



# PLU de Montrouge

## 4. Règlement

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'

URBANISME



# Sommaire

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>4</b>
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	5
ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	5
ARTICLE 3 : DISPOSITIONS GENERALES.....	5
ARTICLE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES.....	7
ARTICLE 5 : DEFINITION DE L'EPaisseur CONSTRUCTIBLE.....	7
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE .....</b>	<b>9</b>
ARTICLE U1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	10
ARTICLE U2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	11
ARTICLE U3 – ACCES ET VOIRIES.....	13
ARTICLE U4 – DESSERTTE PAR LES RESEAUX.....	13
ARTICLE U5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	14
ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES EXISTANTES OU FUTURES .....	15
ARTICLE U7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	18
ARTICLE U8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE .....	23
ARTICLE U9 – EMPRISE AU SOL .....	24
ARTICLE U10 - HAUTEUR.....	24
ARTICLE U11 – ASPECT EXTERIEUR .....	27
ARTICLE U12 – STATIONNEMENT.....	30
ARTICLE U13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	33
ARTICLE U14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	36

ARTICLE U15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	36
ARTICLE U16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	37

<b>TITRE III : ANNEXES DU REGLEMENT.....</b>	<b>38</b>
ANNEXE 1 : DEFINITIONS .....	39
ANNEXE 2 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES .....	44
ANNEXE 3 : LISTE DES BATIMENTS A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME.....	47
ANNEXE 4 : LISTE DES ESPACES VERTS PUBLICS ET PRIVES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME .....	56
ANNEXE 5 : LISTE DES ARBRES REMARQUABLES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME.....	59

## **Titre I : Dispositions générales**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 et suivants, ainsi que R.123-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## Article 1 : champ d'application territorial du plan

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques (particuliers) comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MONTROUGE.

## Article 2 : Division du territoire en zones

L'ensemble du territoire est couvert par une zone unique, la zone U, qui comprend quatre secteurs :

- le secteur Umv (maisons et villas)
- le secteur Uvep (à vocation économique privilégiée)
- le secteur Upm1 (plan masse – ZAC de la Porte de Montrouge), au titre de l'article R.123-12 5° du Code de l'urbanisme
- le secteur Upm2 (plan masse – Site Schlumberger), au titre de l'article R.123-12 5° du Code de l'urbanisme

La règle générale de la zone U s'applique à chacun des secteurs sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un des secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé, en complément ou en remplacement de la règle générale.

Par ailleurs, le document graphique comporte également la localisation :

- des périmètres où tout projet de construction ou d'extension de constructions sera subordonné à la démolition de tout ou partie des constructions existantes, au titre de l'article R.123-11 f) du Code de l'urbanisme ;

- des bandes de démolition ;
- des emplacements réservés, au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme ;
- des périmètres de 500m autour des points d'accès aux transports en commun structurants, actuels et futurs ;
- des périmètres de hauteur spécifique ;
- des bâtiments à préserver, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
- des arbres remarquables à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- des axes commerciaux à préserver, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme ;
- des axes commerciaux où les activités de services sont limitées, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme ;
- des espaces verts publics et privés à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- des espaces verts publics ou privés à créer, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- de la zone non-aedificandi de l'aqueduc de la Vanne.

## Article 3 : dispositions générales

### Adaptations mineures

Conformément au Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Cependant, les dispositions des articles 3 à 16 du règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la

configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

### Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Conformément au Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'elle est autorisée par les prescriptions du Plan de Prévention des risques naturels prévisibles le cas échéant.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU et les prescriptions du Plan de Prévention des risques naturels prévisibles le cas échéant.

### 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 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.

### Dispositions favorisant la performance environnementale des constructions

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.

### Cas particulier des démolitions et des clôtures

Par délibération du 26 septembre 2007, le Conseil municipal de Montrouge a soumis à permis les démolitions sur l'ensemble du territoire communal.

Par délibération du 26 septembre 2007, le Conseil municipal de Montrouge a soumis à déclarations préalables les clôtures sur l'ensemble du territoire communal.

### Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas de lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, 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 s'apprécient au regard de l'ensemble du projet, dans le respect de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, et non à chaque future parcelle.

## Article 4 : dispositions particulières

### Périmètres visés à l'article R.123-13 du Code de l'urbanisme

Le territoire de la commune est concerné par un certain nombre de périmètres visés à l'article R.123-13 du Code de l'urbanisme qui sont reportés, à titre d'information, en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme :

- les périmètres de ZAC en cours ;
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini l'article L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'environnement ;
- le plan des zones à risque d'exposition au plomb.
- Les périmètres de prise en considération d'un projet d'aménagement

### Documents annexés au PLU en application de l'article R.123-14 du Code de l'urbanisme

Sont annexés au présent PLU les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- les servitudes d'utilité publique citées aux articles L.151-43 et R.126-1 du Code de l'urbanisme concernant le territoire communal ;
- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des

eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;

- d'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- le règlement local de publicité ;
- les dispositions du Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain.

### Documents annexés au PLU à titre informatif

- Délibération du conseil municipal du 23 juin 2014 relative au classement de Montrouge en zone contaminée ou susceptible de l'être par les termites.
- La cartographie départemental de l'aléa lié au retrait-gonflement des sols argileux

### Règlement national d'urbanisme (dispositions d'ordre public)

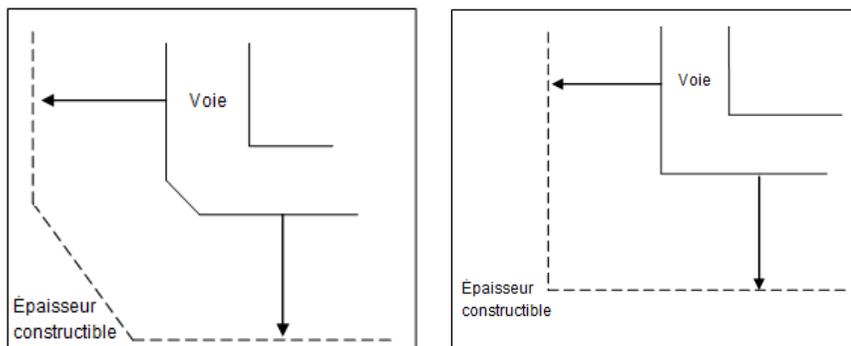
Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.

## Article 5 : définition de l'épaisseur constructible

L'épaisseur constructible est mesurée perpendiculairement à partir de tout point de façade de la construction principale, sur voie publique ou privée, existante ou future, à l'exception des terrains situés à l'angle de voies, soumis aux dispositions de l'article U6.2.1 du titre II du présent règlement.

Dans ce cas, l'épaisseur constructible est mesurée perpendiculairement à partir de tout point du nouvel alignement défini à l'article U6.2.1.

Pour les terrains présentant un angle rentrant, ou pan coupé, l'épaisseur de constructibilité se poursuivra à l'intersection des deux épaisseurs de constructibilité, même si les propriétaires sont différents.



La largeur de l'épaisseur constructible varie selon les types de constructions autorisées. Ainsi, dans l'ensemble de la zone U, secteurs compris, l'épaisseur constructible des constructions destinées à l'habitation est de 13m maximum et l'épaisseur des constructions autres que destinées à de l'habitation est fixée à 20m maximum.

Les saillies diverses (balcons non reliés au sol, bordures, corniches...) ainsi que les cages d'ascenseurs nécessaires à l'amélioration du bâti existant ne sont pas considérées comme incluses dans l'épaisseur constructible.

Les rampes d'accès aux parkings souterrains se prolongeant au-delà de l'épaisseur constructible de 13m pourront être couvertes.

## **Titre II : Dispositions applicables à la zone urbaine**

## Article U1 – Occupations et utilisations du sol interdites

### U1.1 Occupations et utilisations du sol interdites dans l'ensemble de la zone U, tous secteurs compris

- a) 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 sont interdits.
- b) Les constructions de superstructure à destination exclusive de stationnement sont interdites.

### U1.2 Occupations et utilisations du sol interdites dans l'ensemble de la zone U, à l'exception du secteur Umv

- a) Les changements de destination des constructions vers de l'habitation sont interdits.
- b) En complément des dispositions de l'article U1.1, les constructions à destination d'habitation le long de l'avenue Aristide Briand, du boulevard Romain Rolland et de l'avenue du Docteur Lannelongue sont interdites.
- c) En complément des dispositions de l'article U1.1, en dehors de l'épaisseur constructible, les constructions autres que celles dédiées au service public ou d'intérêt collectif et celles autorisées en U2.2.d) et U2.2.e) 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 » sont interdites.

- b) En complément des dispositions de l'article U1.1, en dehors de l'épaisseur constructible, les constructions autres que celles autorisées à l'article U2.3 sont interdites.

### U1.4 Occupations et utilisations du sol interdites dans l'ensemble de la zone U, à l'exception des secteurs Uvep et Upm2

- En complément des dispositions des articles U1.1 et U1.2, en dehors de l'épaisseur constructible définie à l'article 5 du titre I du présent règlement, les constructions et changements de destination autres que ceux autorisés à l'article U2.4 sont interdits.

### U1.5 Occupations et utilisations du sol interdites le long des axes commerciaux à préserver, au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme

- Le changement de destination des locaux commerciaux ou des locaux artisanaux situés en rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « axes commerciaux à préserver » sur le document graphique 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.

### U1.6 Occupations et utilisations du sol interdites le long des axes où les activités de services sont limitées, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

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.

## Article U2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### U2.1 Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières dans l'ensemble de la zone U, tous secteurs compris

- a) 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.
- b) L'aménagement des installations classés 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.
- c) Tout projet de construction devra intégrer une part de logement en social selon les secteurs définis au document graphique des secteurs de mixité sociale :
  - o Secteur 1 : 30% de logements sociaux à partir de la construction de 10 logements ou de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - o Secteur 2 : 30% de logements sociaux à partir de la construction de 15 logements ou de 1.200m<sup>2</sup> de surface de plancher

- o Secteur 3 : 25% de logements sociaux à partir de la construction de 30 logements ou de 2.400m<sup>2</sup> de surface de plancher

Dans tous les cas, le calcul le plus favorable à la construction de logements sociaux sera retenu lors de l'instruction des demandes d'urbanisme (le calcul du nombre de logement sera arrondi à l'entier supérieur).

### 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<sub>mv</sub>

- a) 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.
- b) 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.
- c) Les ateliers de réparation de véhicules automobiles, les stations-services et de lavage sont autorisés à condition qu'ils soient situés le long des axes suivants : avenue Aristide Briand, avenue Pierre Brossolette, avenue Marx Dormoy, rue Barbès.
- d) En dehors de l'épaisseur constructible (définie à l'article 5 du titre I du présent règlement) sont autorisées les annexes, les piscines de plein air, non couvertes et non surélevées par rapport au sol et les terrasses d'une hauteur inférieure à 20cm, dans une limite de 30% de la surface du terrain située au-delà de l'épaisseur constructible.
- e) En dehors de l'épaisseur constructible (définie à l'article 5 du présent règlement) sont autorisés les parkings en sous-sol et les locaux en sous-

- sol accessoires à la construction, sans limite de surface, sous respect des autres règles du présent règlement.
- f) 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 U<sub>mv</sub> uniquement

- En complément des dispositions de l'article U2.1, les dispositions de l'article U2.2 d) s'appliquent au secteur U<sub>mv</sub>
- Les changements de destination pour permettre l'implantation de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés et s'accompagnent de la possibilité de réaliser une extension uniquement dans la limite de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total (construction existante + extension).

### U2.4 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, dans les secteurs U<sub>vep</sub> et U<sub>pm2</sub> uniquement

- En complément des dispositions des articles U2.1 et U2.2, en dehors de l'épaisseur constructible (définie à l'article 5 du titre I du présent règlement), sont autorisés les constructions et changements de destination destinés à l'industrie, l'artisanat, le commerce, le bureau et l'hébergement hôtelier, à condition que la surface de la construction située en dehors de l'épaisseur constructible soit inférieure ou égale à 40% de la surface de plancher totale des constructions implantées sur l'ensemble du terrain.

### U2.5 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, dans les périmètres repérés au document graphique général au titre de l'article R123-11.f du Code de l'urbanisme

- a) Tout projet de construction ou d'extension de construction, situé dans les secteurs repérés au document graphique général au titre de l'article R123-11 f) du Code l'urbanisme, est autorisé à condition de démolir la totalité des constructions existantes situées dans la bande de démolition représentée au document graphique général.
- b) La surface démolie mentionnée ci-dessus peut être reconstruite au-delà de la bande de démolition, pour une surface identique (1m<sup>2</sup> constructible pour 1m<sup>2</sup> démoli). Dans ce cas, l'extension ou la surélévation pourra déroger :
  - o aux règles d'implantation conformément à l'article U7.2.5,
  - o aux règles d'emprise au sol conformément à l'article U9.1.2b),
  - o aux règles de hauteur conformément à l'article U10.1.2b).

### U2.6 Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur U<sub>pm1</sub> uniquement

Les constructions en superstructures devront être implantées dans les « aires constructibles » définies au document graphique (plan masse – secteur U<sub>pm1</sub>).

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.

## Article U3 – Accès et voiries

### U3.1 Voirie

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

### U3.2 Accès

- a) 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.
- b) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers.
- c) 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.

## Article U4 – Desserte par les réseaux

### U4.1 Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### U4.2 Assainissement

- a) A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Elles sont recueillies en unitaire dans le réseau public.
- b) Les rejets d'eau claires permanentes telles que les eaux de pompage de nappe, eaux d'exhaure, eaux de pompe à chaleur ou similaires sont interdits dans les réseaux d'assainissement unitaires ou d'eaux usées.
- c) Tout projet se raccordant directement ou indirectement à un ouvrage départemental ou communal devra se conformer au règlement d'assainissement en vigueur.
- d) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques dans les réseaux publics d'assainissement doit être préalablement autorisé soit par un arrêté d'autorisation de déversement signé par le maître d'ouvrage du réseau concerné, soit par une convention de rejet d'eaux usées non domestiques assimilables à des eaux usées domestiques.

- e) Eaux pluviales

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 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.

Les eaux pluviales recueillies sur les balcons et terrasses situés au dessus du domaine public ne doivent pas être rejetées directement au sol, mais raccordées aux canalisations.

#### Rappel

*La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière.*

### U4.3 Électricité et télécommunication

- a) Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.
- b) Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le

service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est avérée, ils peuvent également être établis en câbles sous égout de toiture ou en bandeau intermédiaire à condition que ces appareillages ne nuisent pas à la qualité architecturale de la construction.

- c) Les coffrets EDF-GDF ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade.
- d) Les traversées des rues et des places devront être dans tous les cas enterrées.
- e) Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture et être invisibles de la rue.

### U4.4 Rappel : Déchets ménagers

- a) Toute construction d'immeuble d'habitation collective devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers.
- b) Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre : le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif, la manipulation sans difficulté de ces conteneurs.
- c) Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

### Article U5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

## Article U6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées existantes ou futures

### U6.1 Dispositions générales

#### **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.

- 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.

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

Illustration 1

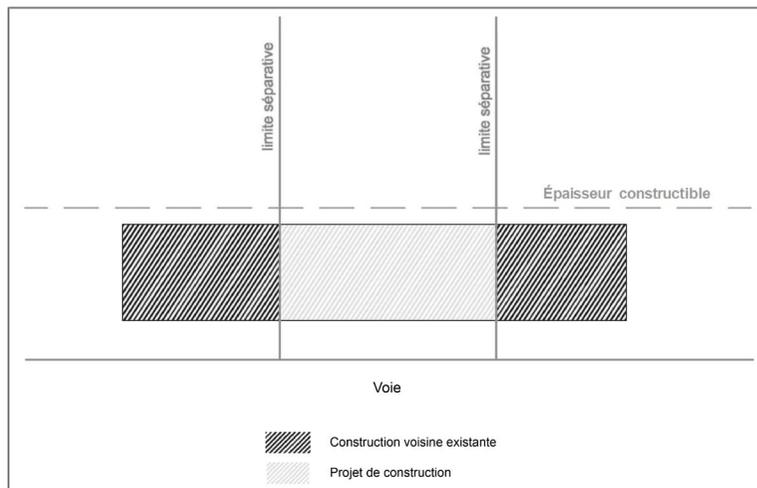


Illustration 3

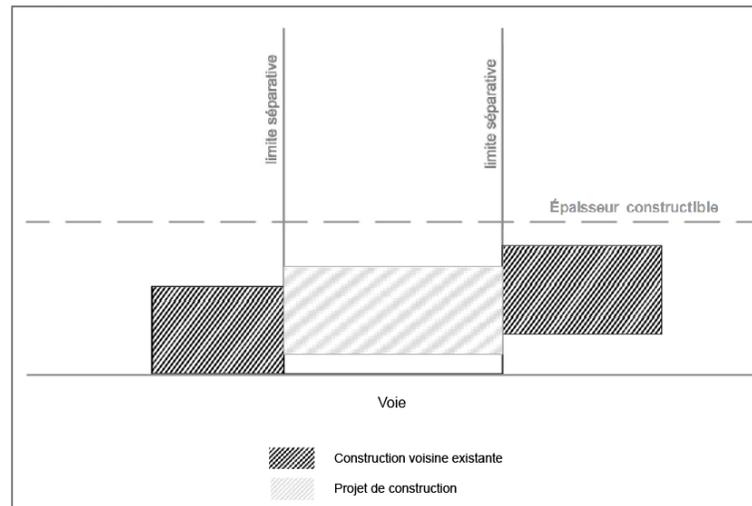


Illustration 2

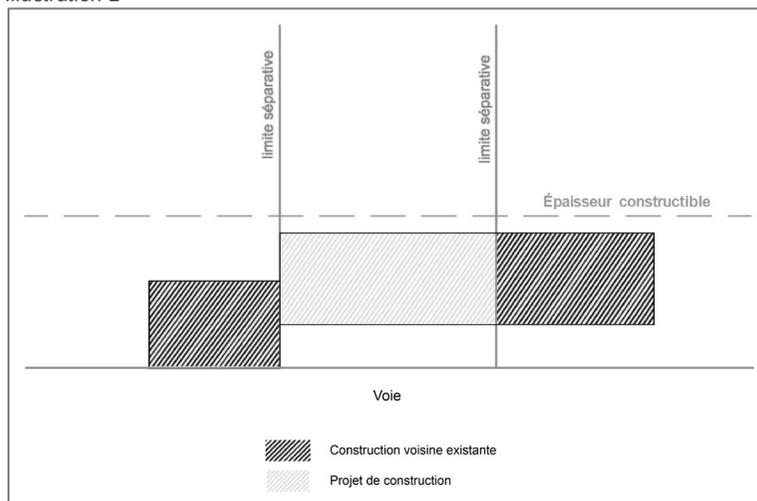
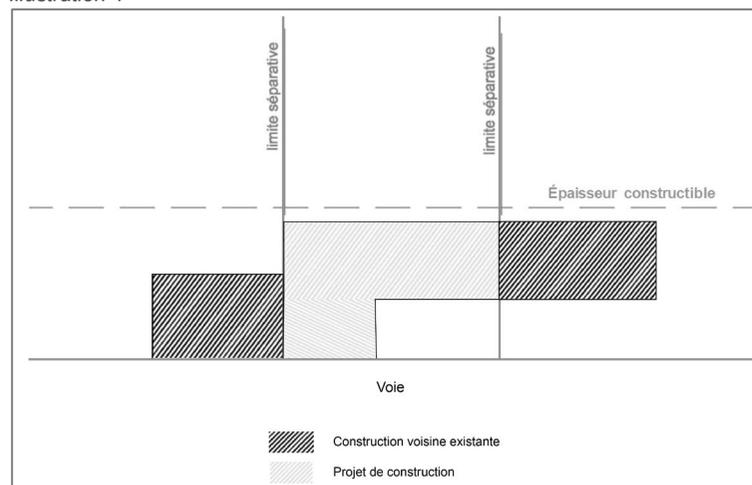


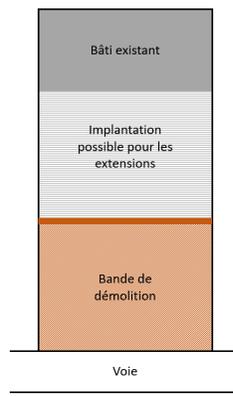
Illustration 4



### U6.1.2 Dans le secteur Umv uniquement

- En complément des dispositions de l'article U6.1.1, 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. (Schéma ci-contre)



### 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.
- b) Les dispositions de l'article U 6.1.1 concernant les saillies s'appliquent.

### U6.1.4 Dans le secteur Upm2 uniquement

- a) En remplacement des dispositions de l'article U6.1.1, sur les parties du document graphique (plan masse – secteur Upm2) comportant des

hauteurs maximales, les constructions seront implantées à l'intérieur de ces secteurs de hauteur réglementée.

- b) En remplacement des dispositions de l'article U6.1.1, en cas de retrait de l'alignement de la rue Gabriel Péri identifié au document graphique, 50% au plus des constructions seront édifiées en retrait de l'alignement.
- c) En remplacement des dispositions de l'article U6.1.1, sur les parties du document graphique ne comportant pas de hauteurs maximales, les règles des articles U6.1.1 et U6.2.1 s'appliquent.

## U6.2 Dispositions particulières

### U6.2.1 Dispositions particulières pour les constructions implantées sur des terrains situés à l'angle de deux voies de plus de 5m de large, dans l'ensemble de la zone U, tous secteurs compris

- Pour les constructions neuves, les propriétés situées à l'angle de deux voies, de plus de 5m de large chacune, doivent supporter un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 3m 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.
  - o Le segment de droite sera de 7m minimum de longueur pour les voies suivantes : avenue Aristide Briand, boulevard Romain Rolland, avenue du docteur Lannelongue, avenue Pierre Brossolette, avenue Marx Dormoy, rue Gabriel Péri, rue Barbès.

### U6.2.2 Dispositions particulières 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 dans l'ensemble de la zone U, tous secteurs compris***

- La construction ou partie de construction sera implantée en retrait total ou partiel de 50cm minimum.

***U6.2.3 Dispositions particulières le long de l'avenue Aristide Briand***

- Le long de l'avenue Aristide Briand, la construction pourra être implantée en retrait total ou partiel, à partir du deuxième niveau inclus.

***U6.2.4 Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone U, hors secteur Umv***

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'1m minimum.

***U6.2.5 Dispositions particulières dans les périmètres de hauteur spécifique***

- Dans les périmètres de hauteur spécifique identifiés au document graphique général, les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait d'1m minimum.

**Article U7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**U7.1 Implantation par rapport aux limites latérales**

**U7.1.1 Dispositions générales**

- a) Dans l'ensemble de la zone U, à l'exception des secteurs Upm1 et Upm2
  - o Les constructions seront implantées sur les limites séparatives latérales.
    - ❖ Les façades et parties de façade implantées en limites latérales ne comporteront pas de baies.
- b) Dans le secteur Upm1 uniquement
  - o Les constructions peuvent être implantées :
    - ❖ Sur les limites séparatives si la façade est aveugle ou ne comporte que des jours de souffrance.
    - ❖ Sinon, en retrait d'une ou des limites séparatives, la distance de la façade à la limite mesurée perpendiculairement au milieu de la façade principale devant alors être égale ou supérieure à 8m.
      - Lorsque la façade du bâtiment n'est pas parallèle à la limite, la valeur moyenne de la distance de la façade à la limite doit être supérieure ou égale à 8m, la distance réelle en tout point de la façade restant supérieure à 5m.
- c) Dans le secteur Upm2 uniquement
  - o 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.

- ❖ 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.

- **d) Dans l'ensemble de la zone U**

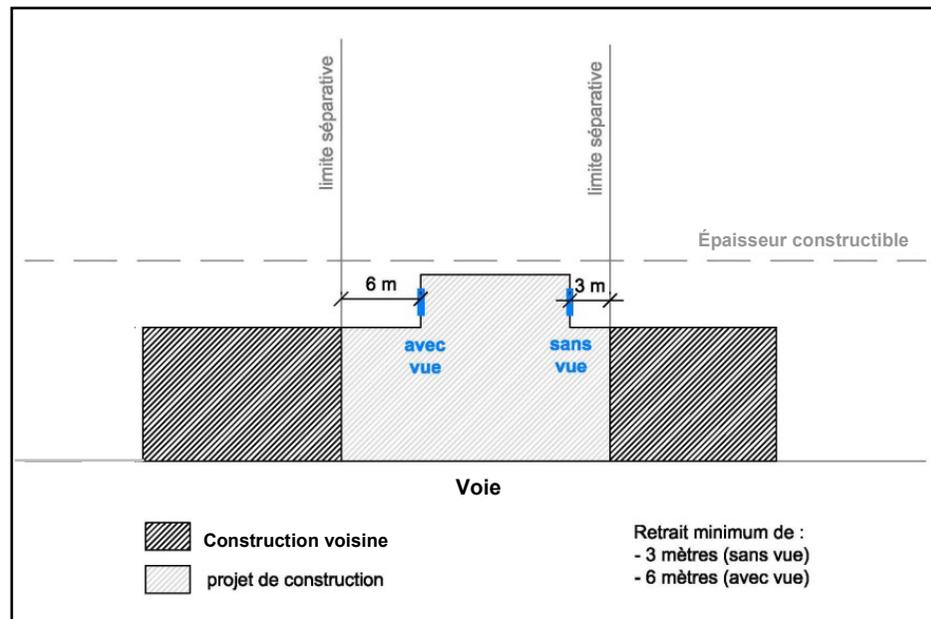
- Concernant les saillies :
  - La saillie sera implantée en retrait de 80 cm des limites séparatives.

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

**U7.1.2 Dispositions particulières : retraits exigés dans l'ensemble de la zone U, à l'exception du secteur Umv**

- a) 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 1m.
- b) 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 6m minimum.
- c) 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 6m en cas de baie.

- Les dispositions de l'article U7.1.2 a), b) et c) 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.



**U7.1.3 Dispositions particulières : retraits autorisés**

- a) Dans le secteur Uvep, les retraits de façade sont autorisés au-delà de l'épaisseur constructible, définie à l'article 5 du titre I du présent règlement. Dans ce cas, la construction devra s'inscrire sous l'oblique de pente 1/1 ayant son point d'attache sur la limite latérale à une hauteur de 6m par rapport au terrain naturel. Les parties de façade en retrait par rapport aux limites latérales seront situées à une distance de :
  - 3 m minimum en cas de façades ou parties de façades sans baie,

- 6 m minimum en cas de façades ou parties de façades avec baie(s).
- **b) Dans le secteur U<sub>mv</sub>**, les retraits de façade sont autorisés. Dans ce cas, le retrait sera de :
  - 3 m minimum en cas de façades ou parties de façades sans baie,
  - 6 m minimum en cas de façades ou parties de façades avec baie(s).

#### ***U7.1.4 Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans l'ensemble de la zone U***

- Ces constructions 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 3m 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 1m.

#### ***U7.1.5 Dispositions particulières aux constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de l'article U7.1.1 à U7.1.4, dans l'ensemble de la zone U***

- Les surélévations de ces constructions 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 séparative.

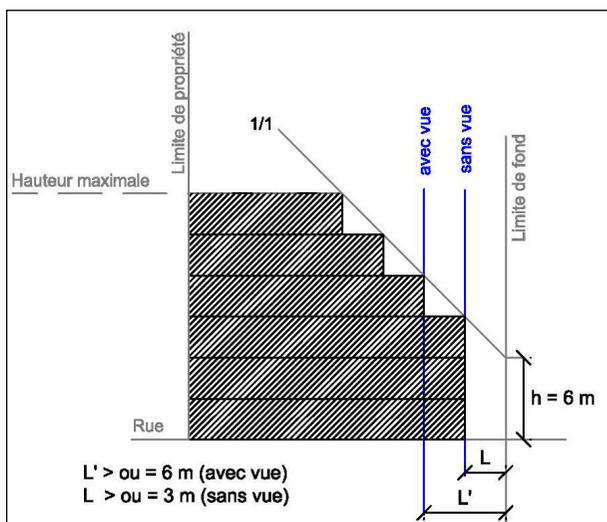
#### ***U7.1.6 Dispositions particulières dans les périmètres de hauteur spécifique***

- Dans les périmètres de hauteur spécifique identifiés au document graphique général, les constructions devront s'implanter :
  - sur les limites séparatives,
  - ou en retrait d'une ou des deux limites séparatives. Dans ce cas, le retrait sera au moins égal à 3m.

#### ***U7.2 Implantation par rapport à la limite de fond***

##### ***U7.2.1 Dispositions générales, dans l'ensemble de la zone U, à l'exception des secteurs U<sub>pm1</sub> et U<sub>pm2</sub>***

- a) Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond et s'inscrire sous l'oblique de pente 1/1 ayant son point d'attache sur la limite de fond à une hauteur de 6 m par rapport au terrain naturel.
- b) Les façades et parties de façade en retrait par rapport à la limite de fond seront situées à une distance minimale de 3 m de la limite, portée à 6 m si elles comportent des baies.
- c) Toutefois, les locaux techniques tels que les cages d'ascenseurs, ainsi que les annexes, etc, nécessaires à l'amélioration du bâti existant peuvent être implantés en limite de fond de terrain ou en retrait de manière dérogatoire aux articles U7.2.1 a) et b).



### U7.2.2 Dispositions générales, dans le secteur Upm1 uniquement

- a) L'implantation des constructions par rapport à la limite de fond n'est pas réglementée.

### U7.2.3 Dispositions générales, dans le secteur Upm2 uniquement

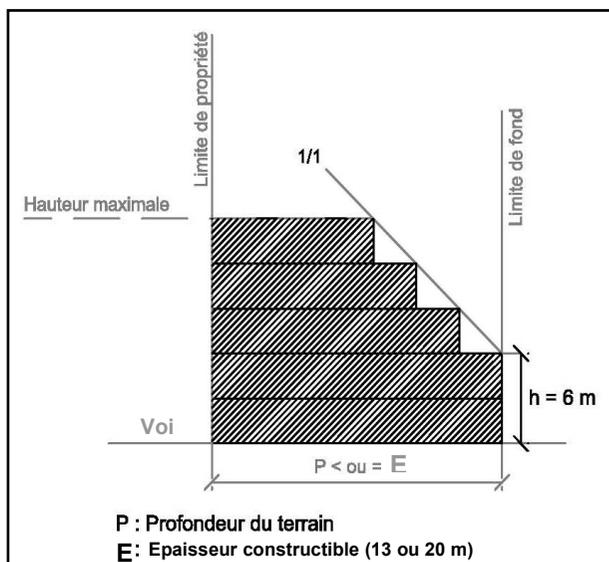
- Les constructions seront implantées :
  - o En limite de fond si la façade est aveugle ou ne comporte que des jours de souffrance.
  - o En retrait de la limite de fond en respectant les marges de recul déterminées par les espaces libres non constructibles en superstructure mentionnés au document graphique.

- o 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.

### U7.2.4 Dispositions particulières, dans l'ensemble de la zone U, à l'exception des secteurs Upm1 et Upm2

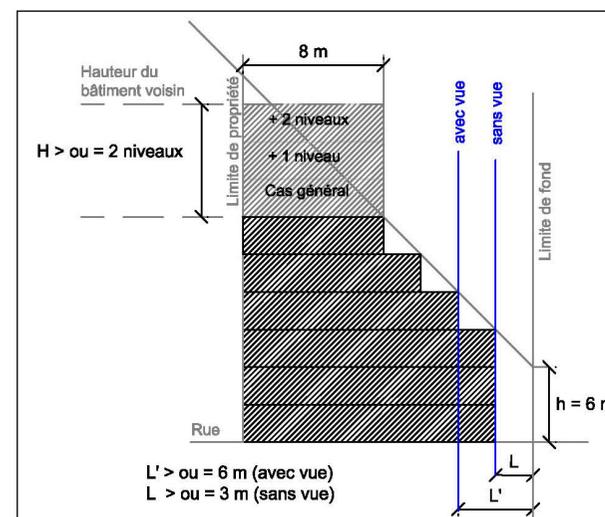
- a) Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
  - o Ces constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait.
    - ❖ Dans le cas d'un retrait les façades seront situées à une distance minimale de 3m de la limite, portée à 6m si elles comportent des baies.
    - ❖ Les façades implantées en limite de fond ne comporteront pas de baies.
- Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limite ou en retrait :
  - o Dans le cas d'un retrait, les façades seront situées à une distance minimale de 1m.
- b) Dispositions particulières liées à la configuration du terrain
  - o Lorsque la profondeur du terrain est inférieure ou égale à la profondeur de l'épaisseur constructible, la construction pourra s'implanter en tout ou en partie en limite de fond, et s'inscrira sous l'oblique de pente 1/1 ayant son point d'attache sur la limite de fond à une hauteur de 6 m par rapport au terrain naturel.
    - ❖ Les façades et parties de façade implantées en limite de fond ne comporteront pas de baies.

- ❖ Dans le cas d'un retrait, les façades seront situées à une distance minimale de 3m de la limite, portée à 6m si elles comportent des baies.



- c) Dispositions particulières liées au prospect arrière
  - La construction pourra exceptionnellement dépasser de un à trois niveaux l'oblique définie à l'article U7.2.1, si l'application de cet article génère un différentiel de hauteur supérieur à deux niveaux avec l'un des bâtiments contigus voisins ou avec la hauteur maximale autorisée. Cette règle a pour objectif de combler les dents creuses. L'épaisseur de 8m mentionnée sur l'illustration ci-après doit être strictement respectée.
    - ❖ Les façades et parties de façade implantées en limite de fond ne comporteront pas de baies.

- ❖ Dans le cas d'un retrait, les façades seront situées à une distance minimale de 3m de la limite, portée à 6m si elles comportent des baies.



d) Dispositions particulières aux constructions existantes non conformes au présent règlement

- 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.

- 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 ;

#### ***U7.2.5 Dispositions particulières, dans les périmètres repérés au document graphique général au titre de l'article R 123-11f du code de l'urbanisme***

- a) Dans les périmètres mentionnés à l'article U2.5, l'extension ou la surélévation construite en dehors de la bande de démolition pourra s'implanter en tout ou partie en limite de fond, de manière dérogatoire aux articles U7.1.2 et U 7.2.4.
- b) En cas de retrait, cette extension ou surélévation devra respecter l'article U7.2.1 et U7.2.4.

#### ***U7.2.6 Dispositions particulières dans les périmètres de hauteur spécifique***

- Dans les périmètres de hauteur spécifique identifiés au document graphique général, les constructions devront s'implanter :
  - en limite de fond,
  - ou en retrait d'au moins 3m.

## **Article U8 – Implantation des constructions sur une même propriété**

### **U8.1 Dispositions générales**

#### ***U8.1.1 Dans l'ensemble de la zone U, à l'exception des secteurs Upm1 et Upm2***

- a) Les constructions seront implantées de manière contiguë dans une même épaisseur constructible, définie à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- b) Les annexes et les piscines de plein air pourront déroger à la règle.

#### ***U8.1.2 Dans le secteur Upm1 uniquement***

- Les constructions seront implantées :
  - de manière contiguë,
  - ou de manière non contiguë, à condition qu'elles ne comportent pas de baies autre que des jours de souffrance. La distance entre ces baies ou parties de baies au point le plus proche d'une autre construction doit au moins être égale à 4m.

#### ***U8.1.3 Dans le secteur Upm2 uniquement***

- La distance entre les constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

### **U8.2 Dispositions particulières**

#### ***U8.2.1 Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

## Article U9 – Emprise au sol

### U9.1 Dispositions générales

#### U9.1.1 Dans l'ensemble de la zone U, hors secteurs

- a) Pour les terrains entièrement inclus dans l'épaisseur constructible, définie à l'article 5 du titre I du présent règlement, l'emprise au sol maximale des constructions (hors annexes, piscines de plein air et terrasses d'une hauteur de 20cm maximum) est fixée à 100% de la superficie du terrain.
- b) Pour les terrains d'une profondeur supérieure à l'épaisseur constructible, définie à l'article 5 du titre I du présent règlement :
  - o Si aucune construction n'existe en dehors de l'épaisseur constructible, l'emprise au sol maximale des constructions (hors annexes, piscines de plein air et terrasses d'une hauteur de 20cm maximum) est fixée à 100% de la surface de l'épaisseur constructible.
  - o Si des constructions existent en dehors de l'épaisseur constructible, l'emprise au sol des constructions situées en dehors de cette épaisseur vient en déduction des 100% d'emprise au sol maximum autorisée dans l'épaisseur constructible, sauf s'il s'agit d'une annexe, d'une piscine de plein air ou d'une terrasse d'une hauteur inférieure à 20cm.

#### U9.1.2 Dans le secteur U<sub>mv</sub> uniquement

- a) L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 100m<sup>2</sup>. Les piscines de plein air, les annexes et les terrasses d'une hauteur inférieure à 20cm ne sont pas prises en compte dans ce calcul d'emprise au sol.

- b) L'extension construite au-delà de la bande de démolition, dans les périmètres mentionnés à l'article U2.5, pourra dépasser l'emprise au sol maximum des constructions définies à l'article U9.1.2 a), et ce dans les conditions de surface établies par l'article U2.5.

#### U9.1.3 Dans les secteurs U<sub>vep</sub>, U<sub>pm1</sub> et U<sub>pm2</sub> uniquement

- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

### 9.2 Dispositions particulières

#### U9.2.1 Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

- L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

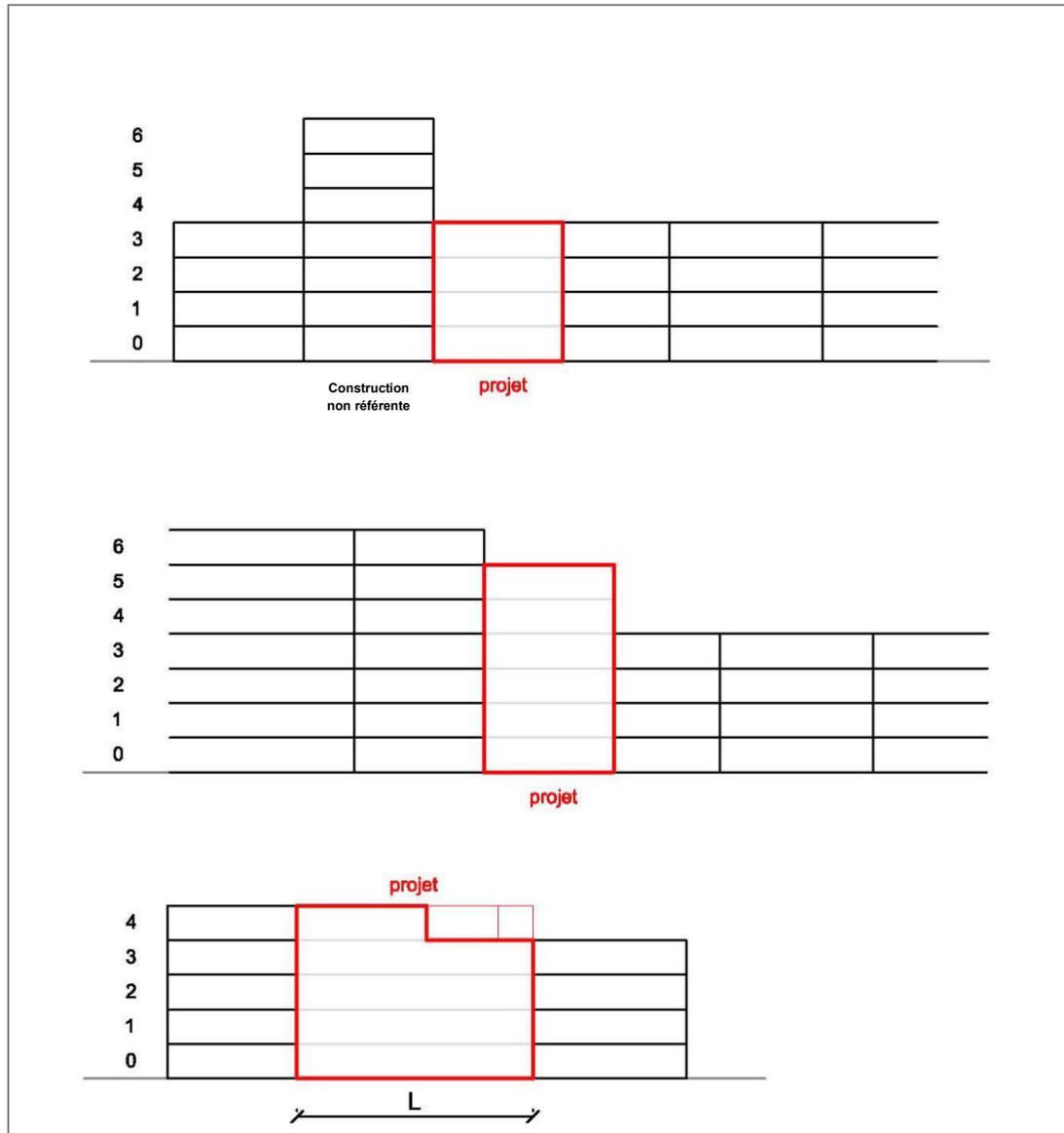
## Article U10 - Hauteur

### U10.1 Dispositions générales

#### U10.1.1 Dans l'ensemble de la zone U, hors secteurs U<sub>mv</sub>, U<sub>pm1</sub> et U<sub>pm2</sub>

- a) La hauteur maximale des constructions est mesurée en tout point à partir du niveau de la rue.
  - o Sont intégrés dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les édifices 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.
- b) 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 le long des axes suivants :
- Avenues de la République, Pierre Brossolette et Marx Dormoy : R+6 ;
  - Rue Gabriel Péri : R+6 ;
  - Rue Barbes : R+8 ;
- Avenue Aristide Briand : R+8.
- 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).
- c) 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.



### ***U10.1.2 Dans le secteur Umv uniquement***

- a) En complément des dispositions de l'article U10.1.1 a) et en remplacement de l'article U10.1.1 b) : la hauteur maximale des constructions est égale à 11m au faîtage en cas de toiture à pente et 10m à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- b) La surélévation construite au-delà de la bande de démolition, dans les périmètres mentionnés à l'article U2.5, pourra dépasser la hauteur maximale des constructions définie à l'article U10.1.2a) dans la limite d'un niveau, en complément des dispositions de l'article U10.1.1 a) et en remplacement de l'article U10.1.1 b), et dans les conditions de surface établies par l'article U2.5.

### ***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 la règle suivante :
  - o Elle ne peut dépasser les hauteurs absolues indiquées au document graphique.

### ***U10.1.4 Dans le secteur Upm2 uniquement***

- a) En remplacement des dispositions de l'article U10.1.1 a) : la hauteur maximale des constructions est mesurée en tout point à partir du niveau de la rue.
  - o 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.

- o La rénovation ou reconstruction des édicules techniques existants est autorisée à l'intérieur de la volumétrie existante.
- b) Sur les parties du document graphique ne mentionnant pas de hauteur, les dispositions de l'article U10.1.1 s'appliquent.
- c) Sur les parties du document graphique mentionnant des hauteurs, cette mention se substitue aux dispositions de l'article U10.1.1.

## **U10.2 Dispositions particulières**

### ***U10.2.1 Dispositions particulières aux périmètres de hauteur spécifique***

- Dans les périmètres de hauteur spécifique identifiés au document graphique général, en remplacement des dispositions de l'article U10.1.1, la hauteur n'est pas réglementée.

### ***U10.2.2 Dispositions particulières aux axes commerciaux à préserver, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme***

- En complément des dispositions de l'article U10.1, le long des voies identifiées comme des « axes commerciaux à préserver » sur le document graphique général, la hauteur du rez-de-chaussée des constructions à édifier sera de 3,50 mètres minimum de dalle à dalle.

## **Article U11 – Aspect extérieur**

### **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).

### U11.1 Dispositions générales, dans l'ensemble de la zone U, tous secteurs compris

#### U11.1.1 Les matériaux

- a) 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 ciment non teintés.
- b) 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.
- c) Les rebords de fenêtre devront être traités en enduits maçonnés ou des mêmes matériaux que la façade.

#### U11.1.2 Les toitures

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

- b) 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.
- c) 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.
- d) Il est rappelé que ces installations techniques devront apparaître sur les demandes de permis de construire.

#### U11.1.3 Les façades

- a) 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.
- b) Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.
- c) Les fermetures de balcon et de loggia, si elles ne sont pas prévues dans le projet initial, sont interdites.
- d) 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.
- e) 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.

- f) Les entrées de parking et de garages devront être traitées en harmonie avec la façade.
- g) Rappel : Saillies par rapport au plan de façade
  - o Les saillies et encorbellements sur le domaine public sont autorisés.
  - o Les ouvrages tels que balcons ou orielles peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la voie.
  - o 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.
  - o Les saillies d'une construction devront être éloignées d'un plan vertical passant par l'arête du trottoir d'au moins 0,50 m.
  - o 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.

#### **U11.1.4 Les devantures de magasins**

- a) L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin.

- b) 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.
- c) Les vitrines seront en verre transparent : les vitrages opaques ou translucides sont proscrits ainsi que les rideaux opaques et les voilages.
- d) 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.

#### **U11.1.5 Les clôtures**

- a) Les clôtures sur les voies publiques doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.
- b) Leur hauteur ne doit en aucun cas dépasser 2,20 m. Elles pourront comporter une partie maçonnée d'une hauteur inférieure ou égale à 0,60m.
- c) 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.

#### **U11.1.6 Les bouches de ventilation**

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

#### **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.

### **U11.1.8 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.

### **U11.2 Dispositions particulières**

#### **U.11.2.1 Cas particuliers des bâtiments à préserver, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

- a) Les éléments de patrimoine bâti identifiés au document graphique général et recensés en annexe du présent règlement doivent être préservés.
- b) Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur, ou dans, ces bâtiments protégés sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent son intérêt architectural, patrimonial ou urbain.

#### **U.11.2.2 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.

#### **U.11.2.3 Dans les périmètres de hauteur spécifique**

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions et un traitement qualitatif des façades sera recherché.

## **Article U12 – Stationnement**

### **U12.1 Modalités d'application et de calcul**

#### **U12.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement dans la zone U, tous secteurs compris**

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- b) Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- c) 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.
- d) Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions.
- 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.

- f) En cas de démolition reconstruction de constructions, la totalité des places de stationnement sera demandée, en application des dispositions des articles U12.1.2, U12.1.3, U12.1.4, U12.2, U12.3, U12.4, U12.5, U12.6.

### **U12.1.2 Modalités d'application des normes de stationnement dans la zone U, à l'exception du secteur U<sub>mv</sub>**

- La totalité des aires de stationnement devra être réalisée en sous-sol sur tout ou partie du terrain, ou à défaut, en rez-de-chaussée dans le volume de la construction.

### **U12.1.3 Modalités d'application des normes de stationnement dans le secteur U<sub>mv</sub> uniquement**

- En remplacement des dispositions de l'article U12.1.2, les aires de stationnement devront être prioritairement réalisées en sous-sol sur tout ou partie du terrain, ou à défaut, en rez-de-chaussée dans le volume de la construction. Cependant, le stationnement en surface est autorisé, dans la limite d'une seule place.

### **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 m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue.
  - o 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>.

## **U12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions**

### **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**

Destination	Nombre de places de stationnement exigées
Constructions destinées à l'habitation	
Logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat	Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 0,5 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>
Autres logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Au minimum 1 place de stationnement par logement</li> <li>- dans le cas d'une construction neuve, 1 place supplémentaire dédiée spécifiquement aux visiteurs</li> </ul>

	et identifiée à cet effet devra être aménagée, au minimum, par tranche entière de 5 logements.
Constructions destinées au bureau	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il est exigé que soit réalisée au maximum 1 place par 70m<sup>2</sup> de SDP.</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 surface de plancher.</li> </ul>
Constructions destinées au commerce et à l'artisanat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher 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 surface de plancher supérieure à 150m<sup>2</sup>, il est exigé, que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum, à 30% de la surface de plancher de la construction, 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>
Constructions destinées à l'industrie et aux entrepôts	Il est exigé que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum à 20% de la surface de plancher.
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier d'une surface de	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 <sup>2</sup> .

plancher supérieure à 2000 m <sup>2</sup>	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par la construction.

### **U12.2.2 Dans les périmètres de 500m autour des points d'accès aux transports en commun structurants uniquement identifiés au document graphique général**

En remplacement des dispositions de l'article U12.2.1, concernant les constructions suivantes : logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, logements, bureaux, les règles ci-dessous s'appliquent :

Destination	Nombre de places de stationnement exigées
Logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat	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>
Autres logements	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.
Constructions destinées au bureau	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 SDP.

### U12.3 Normes de stationnement pour les vélos, dans l'ensemble de la zone U, tous secteurs compris

- a) 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.
- b) L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements.
- c) 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.
- d) 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.

### U12.4 Normes de stationnement pour les vélos, dans l'ensemble de la zone U, hors secteurs U<sub>mv</sub>

- En complément des dispositions de l'article U12.3, l'espace destiné au stationnement vélo sera aisément accessible et au moins couvert.

### U12.5 Normes de stationnement pour les vélos, dans le secteur U<sub>mv</sub> uniquement

- En complément des dispositions de l'article U12.3, l'espace destiné au stationnement vélo sera aisément accessible et pourra être couvert ou réalisé à l'air libre.

### U12.6 Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- 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.

## Article U13 – Espaces libres et plantations

### U13.1 Traitement des espaces libres de construction

- a) 100% des surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces verts paysagers.
- b) 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, ...).
- c) 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).
- d) L'implantation des constructions devra respecter et préserver les arbres existants sur le terrain et sur voie autant que possible.
- e) Un minimum de 2 arbres de haute tige est exigé par tranche échue de 100m<sup>2</sup> de terrain non bâti.
- f) 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.
- g) Les toitures terrasses pourront être végétalisées et présenter au minimum 20 cm d'épaisseur de terre végétale.

### U13.2 Espaces de pleine terre

- a) Dans la zone U, au moins 40% des surfaces libres de toute construction doivent être constitués de pleine terre.
- b) Dans le secteur U<sub>mv</sub>, 100% de la surface des terrains et parties de terrains libres de construction sera traitée en espace vert de pleine terre, en excluant du calcul les piscines de plein air, leurs locaux techniques, les terrasses associées à l'habitation, les annexes et la place de stationnement autorisée à l'air libre dans l'article U12.1.3.
- c) Dans le secteur U<sub>vep</sub>, dans le cas où une construction à vocation économique est implantée en partie en dehors de l'épaisseur

constructible, au moins 30% de la surface des terrains et parties de terrains non bâtis sera traitée en espace vert de pleine terre.

- d) Dans les secteurs U<sub>pm1</sub> et U<sub>pm2</sub>, il n'est pas fixé de règle de pleine terre.
- e) Les surfaces en dalles ajourées (de type evergreen) ne sont pas comptabilisées dans la surface de pleine terre.

### U13.3 Prescriptions particulières associées aux dispositions graphiques relevant de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

#### ***U13.3.1 Espaces verts publics et privés à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme***

- a) La modification de l'état d'un terrain n'est admise qu'aux conditions suivantes :
  - o elle ne diminue pas la surface d'espaces verts publics et privés à protéger en pleine terre,
  - o elle maintient ou améliore l'unité générale de l'espace vert public et privé à protéger,
  - o elle maintient ou améliore la qualité de l'espace vert public et privé à protéger et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.
- b) Les espaces verts publics et privés à protéger doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal. Ces secteurs devront préserver au maximum les espaces verts.
- 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 aux ouvrages et locaux techniques liées au fonctionnement des réseaux, ni aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- d) Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).
- e) Il peut être imposé d'ouvrir ou de maintenir ouvert à la vue des usagers du domaine public un espace vert public et privé à protéger bordant la voie par une clôture ajourée de qualité adaptée à cet usage.

### ***U13.3.2 Espaces verts publics et privés à créer, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme***

- a) Les espaces verts publics ou privés à créer doivent donc présenter un aspect naturel et végétal dominant. Ces secteurs devront préserver au maximum les espaces verts.
- b) 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.
- c) Dans le secteur Upm2, la surface globale de l'espace vert public ou privé à créer doit être traitée en majeure partie (plus de 50%) en espace vert de pleine terre.
- d) La modification de l'état d'un terrain n'est admise qu'aux conditions suivantes :
  - o elle ne diminue pas la surface d'espaces verts publics ou privés à créer en pleine terre,

- o elle maintient ou améliore l'unité générale de l'espace vert public ou privé à créer,
- o elle maintient ou améliore la qualité de l'espace vert public ou privé à créer et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.
- e) Le réaménagement des surfaces existantes sur dalle d'espaces verts publics ou privés à créer ne doit pas conduire à diminuer l'épaisseur de terre sur la dalle.
- f) Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).
- g) Il peut être imposé d'ouvrir ou de maintenir ouvert à la vue des usagers du domaine public un espace vert public ou privé à créer bordant la voie par une clôture ajourée de qualité adaptée à cet usage.

### ***U13.3.3 Arbres remarquables à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme***

- a) Les arbres remarquables repérés sur le plan de zonage sont conservés.
- b) L'abattage de ces arbres est interdit et leur coupe autorisée uniquement à titre exceptionnel pour leur mise en valeur.
- c) Tous travaux exceptionnels de type abattage ou toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, devra faire l'objet d'une demande préalable auprès de la Commune.
- d) Ils doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal.
- e) La présence d'arbres remarquables sera intégrée aux réflexions de composition urbaine dans le cas de divisions de terrains et créations de lotissements.

- f) Des aménagements légers aux abords directs des arbres remarquables, permettant leur mise en valeur sont autorisés.

#### U13.4 Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris

#### Article U14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

- Sans objet

#### Article U15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

##### U15.1 Performances énergétiques

- a) Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.
- b) L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise sera recherchée.
- c) Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.

- d) A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés aux articles U6 et U7, 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.
- e) 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.
- f) Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

##### U15.2 Performance environnementale globale

- a) 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.
- b) Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.
- c) Pour les constructions neuves, l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques est recommandée.

## **Article U16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

## **Titre III : Annexes du règlement**

## Annexe 1 : définitions

- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

L'accès est le 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 générale, que celle-ci soit publique ou privée.

- Acrotère

Elément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse qui constitue des rebords.

- Activités de services

Les activités de services constituent une activité commerciale. S'y effectue l'accueil d'une clientèle. On y trouve les agences immobilières, bancaires, intérimaires ; les agences d'assurance ; les bureaux de vente ; les agences de voyage ; les auto-écoles, les salles de sport et les établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèques, salles de jeux...).

- Alignement

C'est la limite commune d'un fonds privé et du domaine public ou d'un fonds privé et d'une voie privée ouverte à la circulation publique. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur.

Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés.

- Annexe

Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une surface de plancher inférieure à 4 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faitage inférieure à 3,50 m et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation ;
- être affectée à usage d'abri de jardin, d'abri vélos, de bûcher, de local d'ordures ménagères... ;

- Arbre de haute tige

Arbre à grand développement qui sera, à la plantation, d'une circonférence minimum de 18/20cm.

- Artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

- Baie

Ouverture pour assurer la vue, l'éclairage et l'aération d'une pièce.

- Balcon

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

- Bureaux

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes, dépendant d'organismes publics ou privés (y compris les professions libérales) où sont exercées des fonctions de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, d'information, de gestion, de recherche et développement... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces.

- Commerces

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat). Pour être rattaché à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface totale. La présentation directe au public constitue une activité prédominante. On y retrouve le commerce alimentaire, le commerce non alimentaire et les activités de services où s'effectuent l'accueil de la clientèle.

- Construction principale

Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Cette destination comprend des installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population : équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol), ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux, bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs...) etc.

- Edicule technique

Petite construction isolée sur une toiture-terrasse, dans un parc, etc. Il peut s'agir de machineries d'ascenseur, de réfrigération, de climatisation, de sortie d'escaliers, de gaines de ventilation, de capteurs solaires, d'antennes relais... Les cheminées ne sont pas considérées comme des édicules techniques.

- Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des saillies non comptabilisées dans la surface habitable, des éléments architecturaux et des balcons non reliés au sol ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,20 m à compter du sol naturel.

- Entrepôts

Cette destination comprend les locaux de stockage, d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous les locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale, lorsque leur taille représente plus d'1/3 de leur surface totale, et tous les locaux recevant des marchandises ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

- Espace vert

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.

- Extension – surélévation

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.

- Façade – Partie de façade

Une façade est une face verticale en élévation d'un bâtiment délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un mur-pignon est une façade. Une partie de façade correspond à toute partie d'une façade en débord ou en retrait, d'au moins 0,80 m excepté les balcons, les corniches et les éléments de modénature.

- Habitation

Cette destination comprend tous les types des logements, quelques soient leur catégorie, leur financement, etc mais exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier.

- Hébergement hôtelier

Deux critères cumulatifs de qualification des hébergements hôteliers sont retenus, à savoir :

- l'existence de services qui caractérisent l'activité hôtelière, avec à minima trois des quatre services suivants : réception, restauration, ménage, fourniture de linge ;
- le caractère temporaire de l'hébergement (la clientèle ne doit pas élire domicile, la durée du séjour est limitée).

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.

- Infrastructure

Partie d'une construction située au-dessous du niveau du sol.

- Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

- Ilot urbain

Plus petite unité spatiale de la géographie urbaine. C'est une portion de terrain qui accueille des constructions et qui est délimitée par des voies de circulation.

- Industrie

Cette destination comprend les locaux affectés à l'exploitation et la transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis, par la mise en œuvre d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriel. Les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface totale.

- Jours de souffrance

Les jours de souffrance sont des ouvertures qui doivent uniquement laisser passer la lumière, sans permettre le regard. Ces baies sont garnies d'un châssis à verres dormant. Ce type de fenêtre doit se situer à une hauteur d'au moins 2,60 m par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe à rez-de-chaussée, ou à 1,90 m par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce principale si elle se situe en étage.

- Limites séparatives

Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées. On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite, soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant des décrochements n'excédant pas 3 m. Les autres limites séparatives sont des limites de fond de terrain.

- Modénature

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.

- Pleine terre

Un espace libre/non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- sans considérer la nature géologique du sol, il permet librement l'infiltration des eaux météoriques jusqu'à la nappe phréatique.

Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.

- Retrait

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement de la construction jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

- Saillie

On appelle saillie toute partie annexe des constructions qui dépasse la façade : balcons, loggias ou oriels.

- Superstructure

Partie d'une construction située au-dessus du niveau du sol.

- Surface de plancher

Le calcul de la surface de plancher est défini à l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme.

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher. Sont notamment déduits de la surface de plancher :

- l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- les vides et trémies des escaliers et ascenseurs,
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- les surfaces de plancher des combles non aménageables.

- Terrain naturel

Doit être regardé comme terrain naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction même si il résulte de modification (dûment autorisée) apportée avant la dite autorisation.

- Unité foncière

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, sur lequel est édifiée la construction.

- Voie

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation en générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

L'aqueduc de la Vanne est considéré comme une voie.

## Annexe 2 : Liste des 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 <sup>2</sup>
ER n°2	RD 62, avenue Marx Dormoy	Pan coupé angle des avenue de Verdun et Ginoux	Département	36,3m <sup>2</sup>
ER n° 3	Rue Thaleimer	Identique à la servitude de passage actuelle	Commune	82m <sup>2</sup>
ER n°4	Rue de la Vanne et rue Talheimer	Elargissement à 16m	Commune	1939m <sup>2</sup>
ER n°5	Avenue de la Marne	Elargissement à 16m	Commune	416m <sup>2</sup>

### *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 de métro n°4*

Numéro	Emplacements réservés	Désignation	Bénéficiaire	Surface
B	69 avenue de la République	Prolongement ligne de métro n°4	RATP	143m <sup>2</sup>
C	43, 45 avenue de Verdun / 174 avenue Henri Ginoux	Prolongement ligne de métro n°4	RATP	832m <sup>2</sup>

D	65, 67, 69 boulevard Romain Rolland / 2, 2bis et 4 rue Quinet / 21, 23, 25, 25bis, 27, 29 et 31 avenue de la République (Tréfonds)	Prolongement ligne de métro n°4	RATP	1174m <sup>2</sup>
E	34, 36 rue Gabriel Péri / 29 rue du Colonel Gillon	Prolongement ligne de métro n°4	RATP	330m <sup>2</sup>
F	9 à 41 avenue de Verdun / 34-36 avenue de Verdun / 78 avenue Marx Dormoy (Tréfonds)	Prolongement ligne de métro n°4	RATP	4855m <sup>2</sup>
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	310m <sup>2</sup>
H	75 avenue de la République	Prolongement ligne de métro n°4	RATP	204m <sup>2</sup>

***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	639m <sup>2</sup>
ER n°8	Extension/ passage couvert pour le marché Victor Hugo (parcelles H110 et H109)	Extension/ passage couvert du marché	Commune	547m <sup>2</sup>

***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 m <sup>2</sup>
ER n°10	Extension du square Boileau (parcelles T156 et T155)	Extension d'un espace vert	Commune	380 m <sup>2</sup>
ER n°11	Extension du Parc Schumann (Parcelles C45 et C139)	Extension d'un espace vert	Commune	923 m <sup>2</sup>

***Servitudes de pré-localisation pour les espaces verts***

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

### Annexe 3 : Liste des bâtiments à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Nom	Historique - Description	Photos
<p><b>Eglise Saint Jacques le Majeur</b></p> <p><b>39 avenue de la République</b></p>	<p>L'église Saint Jacques Le Majeur a été inscrite à l'inventaire des monuments historiques dans sa totalité par arrêté préfectoral du 4 avril 2006.</p> <p>Construite en béton armé par les architectes Erik et Jacques Bagge de 1934 à 1938 dans le cadre des « chantiers du Cardinal », elle constitue l'un des rares exemples de portiques articulés en béton armé selon le système mis au point par l'ingénieur Eugène Freyssinet appliqué à l'architecture religieuse. Elle possède également un ensemble de fresques sur ciment témoignant du dynamisme des jeunes artistes de l'après seconde guerre mondiale, et présente à ce titre un intérêt d'art et d'histoire.</p>	
<p><b>L'Hôtel de Ville</b></p> <p><b>43 avenue de la République</b></p> <p><b>Propriété publique</b></p>	<p>Le corps central de l'hôtel de ville a été construit de 1880 à 1883 par l'architecte du Département de la Seine Jacques Paul Lequeux, les deux ailes latérales ont été bâties par l'architecte local J. Baboin entre 1902 et 1903.</p> <p><u>Parties constituantes</u> : Jardin, kiosque</p> <p><u>Matériaux</u> : pierre de taille, ardoise, brique</p> <p><u>Structure</u> : plan symétrique en H, sous-sol, 1 étage carré, étage comble, élévation ordonnancée, toit à longs pans, croupe, lanterneau, escalier dans œuvre, escalier tournant à retours avec jour, cage ouverte</p> <p><u>Décor</u> : sculpture, peinture (étudiée), céramique.</p>	

<p><b>Le Beffroi</b></p> <p><b>2 place Emile Cresp</b></p> <p><b>Propriété publique</b></p>	<p>L'ancien centre administratif comprenant la salle des fêtes de Montrouge a été bâti vers 1934 par l'architecte Henry Decaux, transformé en centre culturel et des congrès.</p> <p>Le Beffroi présente 7 étages carrés</p> <p><u>Matériaux</u> : béton armé, béton en couverture, brique, pierre</p> <p><u>Structure</u> : plan rectangulaire régulier, 7 étages carrés, élévation ordonnancée, terrasse, escalier dans œuvre, escalier tournant à retours avec jour, escalier tournant à retours sans jour, en maçonnerie</p> <p><u>Décor</u> : sculpture, fresques et moulures.</p>	
<p><b>Maisons</b></p> <p><b>4 - 22 place Jules Ferry</b></p> <p><b>Propriété privée</b></p>	<p>Maisons construites en 1925 par les architectes Eugène Gonnot et Georges Albenque pour l'architecte Eugène Gonnot.</p> <p><u>Matériaux</u> : béton armé, brique, tuile mécanique</p> <p><u>Structure</u> : rez-de-chaussée surélevé, étage de soubassement, 1 étage carré, toit à longs pans, pignon découvert, escalier dans œuvre, escalier tournant à retours sans jour, en maçonnerie</p> <p><u>Décor</u> : céramique.</p>	

<p><b>Maison</b></p> <p><b>9 rue Louis Rolland</b></p> <p><b>Propriété privée</b></p>	<p>Maison construite fin 19<sup>e</sup> siècle début du 20<sup>e</sup> siècle</p> <p><u>Parties constituantes</u> : Jardin d'agrément</p> <p><u>Matériaux</u> : brique, tuile mécanique</p> <p><u>Structure</u> : sous-sol, rez-de-chaussée surélevé, 1 étage carré, étage comble, élévation à travers, toit à longs pans, escalier sans œuvre</p> <p><u>Décor</u> : céramique, ferronnerie.</p>	
<p><b>Maison</b></p> <p><b>15 rue Louis Rolland</b></p>	<p>Maison bourgeoise, 19<sup>e</sup> siècle</p>	

<p><b>Immeuble</b></p> <p><b>Peintures murales (d'après les dessins de Jean de la Fontaine) : fables de la Fontaine</b></p> <p><b>30 - 32 avenue Verdier</b></p> <p><b>Propriété privée</b></p>	<p><u>Datation</u> : 1897</p> <p><u>Auteur</u> : Mansion L. (peintre)</p> <p><u>Catégorie technique</u> : peinture murale, verrière, linteau de porte</p> <p><u>Matériaux</u> : toile (support) : peinture à l'huile</p> <p><u>Structure</u> : rectangulaire horizontal (4), rectangulaire vertical (4)</p> <p><u>Inscription</u> : signature</p> <p><u>Représentation</u> : représentation animalière (âne, reliquaire), représentation animalière (lion, mouche), représentation animalière (loup, agneau), représentation animalière (génisse, grenouille), représentation animalière (papillon, libellule), ornementation (feuille : platane, fruit : platane)</p> <p><u>Dimension</u> : 130 H, 160 L</p>	
<p><b>Immeuble a appartement, dite Maison du Père Joseph</b></p> <p><b>70 avenue Henri Ginoux</b></p> <p><b>Propriété privée</b></p>	<p>Immeuble milieu 18<sup>e</sup> siècle</p> <p><u>Parties constituantes</u> : cour</p> <p><u>Matériaux</u> : calcaire, moellon, enduit, tuile mécanique</p> <p><u>Structure</u> : sous-sol, 2 étages carrés, élévation à travers, toit à longs pans, escalier dans œuvre, escalier tournant.</p>	

<p><b>Usine à papier, dite fabrique de papier fantaisie</b></p> <p><b>98 avenue Henri Ginoux</b></p> <p><b>Propriété privée</b></p>	<p>Usine à papier début 1<sup>er</sup> quart 20<sup>e</sup> siècle (1911)</p> <p>Auteur : Charles Lozouet</p> <p><u>Parties constituantes</u> : cour, bureau, stationnement, poste de chargement</p> <p><u>Matériaux</u> : béton armé, brique, meulière, béton en couverture</p> <p><u>Énergie</u> : énergie électrique, machine à vapeur</p> <p><u>Structure</u> : sous-sol, en rez-de-chaussée surélevé, 4 étages carrés, élévation à travers, terrasse, escalier dans œuvre</p> <p><u>Décor</u> : céramique.</p>	
<p><b>Ateliers d'artistes</b></p> <p><b>40 à 46 place Jules Ferry</b></p> <p><b>Propriété publique</b></p>	<p>Immeuble construit en 1930 par l'agence d'architectes Eugène Gonnot et Georges Albenque</p> <p><u>Parties constituantes</u> : cour, atelier</p> <p><u>Matériaux</u> : béton armé, brique, béton en couverture</p> <p><u>Structure</u> : sous-sol, 7 étages carrés, élévation à travers, terrasse, escalier dans œuvre, escalier en tournant, en charpente</p> <p><u>Décor</u> : vitrail (étudié).</p>	

<p><b>Ancien central téléphonique</b></p> <p><b>13 rue Camille Pelletan</b></p>	<p>L'ancien central téléphonique bâti par l'architecte Sadg Gaston Ernest fut inauguré en 1937</p> <p><u>Parties constituantes</u> : cour, logement</p> <p><u>Matériaux</u> : béton armé, béton en couverture</p> <p><u>Structure</u> : sous-sol, 1 étage carré, élévation ordonnancée, terrasse, escalier dans œuvre, escalier tournant, en maçonnerie</p> <p><u>Décor</u> : sculpture, céramique, mosaïque</p> <p><u>Représentation</u> : armoiries, figure allégorique profane</p>	
<p><b>Poste, dite bureau du quartier de la Vache Noire</b></p> <p><b>128 avenue Aristide Briand</b></p> <p><b>Propriété publique</b></p>	<p>La Poste du quartier de la Vache Noire à Montrouge a été bâtie par l'architecte Sadg Armand Picard et inaugurée en 1937</p> <p><u>Parties constituantes</u> : cour, logement</p> <p><u>Matériaux</u> : béton armé, béton en couverture</p> <p><u>Structure</u> : sous-sol, 1 étage carré, élévation ordonnancée sans travées, terrasse, escalier dans œuvre, escalier tournant à retours avec jour, en maçonnerie</p> <p><u>Décor</u> : sculpture, mosaïque</p> <p><u>Représentation</u> : armoiries.</p>	

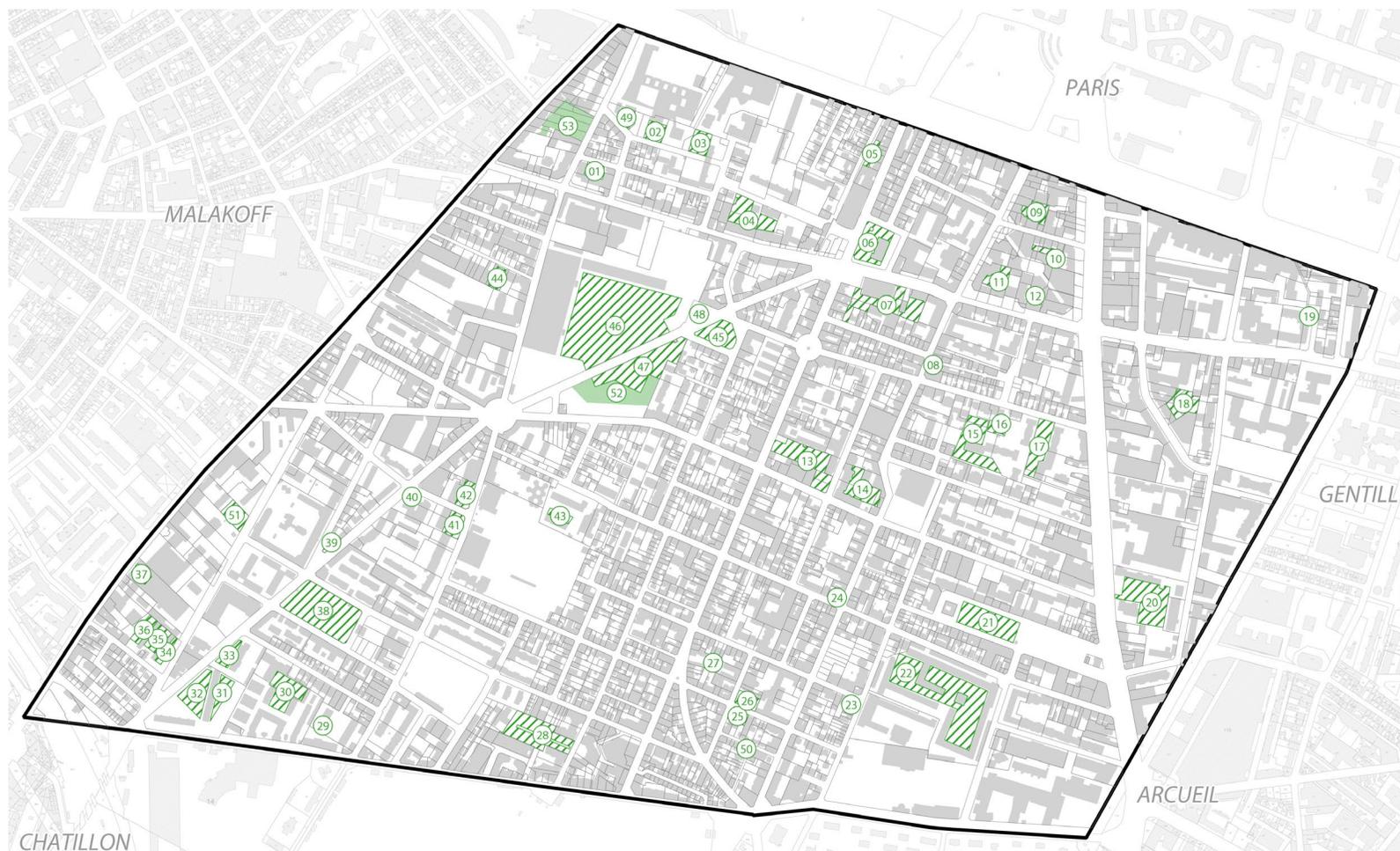
<p><b>Usine à chaussures</b></p> <p><b>33 -35 rue Léon Gambetta</b></p> <p><b>Propriété privée</b></p>	<p>Usine d'avions BOUTET Frères</p> <p><u>Matériaux</u> : brique silico calcaire, verre en couverture, zinc</p> <p><u>Énergie</u> : énergie électrique, machine à vapeur</p> <p><u>Structure</u> : 1 étage carré, élévation ordonnancée sans travées, SHED, escalier dans œuvre</p>	
<p><b>Usine à matériel électrique industriel</b></p> <p><b>41 -43 rue Perrier</b></p> <p><b>Propriété privée, restauré</b></p>	<p>Usine de matériel électrique industriel 1er quart du 20e siècle</p> <p><u>Parties constituantes</u> : cour, stationnement, poste de chargement, bureau</p> <p><u>Matériaux</u> : béton armé, brique silico calcaire, béton en couverture</p> <p><u>Énergie</u> : énergie électrique</p> <p><u>Structure</u> : étage de soubassement, rez-de-chaussée surélevé, 2 étages carrés, élévation à travées, terrasse, escalier dans œuvre, escalier de distribution extérieur, escalier tournant à retours sans jour, en charpente métallique.</p>	

<p><b>Maison</b> <b>24 rue Victor Hugo</b></p>	<p>Maison ayant appartenu à Théophile Gautier,</p>	
<p><b>Maison</b> <b>26 rue Victor Hugo</b></p>	<p>Maison de villégiature, 19e siècle-début 20e siècle.</p>	
<p><b>Résidence Buffalo</b></p>	<p>Résidence de logements construite en 1957-1958 par Fernand Pouillon sur le site de l'ancien stade Buffalo.</p> <p><u>Parties constituantes</u> : Immeubles de sept étages, tour de sept étages sur pilotis, deux barres de trois et quatre étages en cœur d'îlot, cour intérieure aménagée et bassin circulaire</p> <p><u>Matériaux</u> : ossature en béton armé, façades en pierre claire</p> <p>Patrimoine labellisé XXe siècle</p>	

<b>Chapelle Saint-Luc</b>	<p>Chapelle démontable édifée en 1959 pour la foire de Paris et conçue par les architectes Luc et Xavier Arsène-Henry.</p> <p><u>Matériaux</u> : bois et de métal industrialisés, charpente métallique</p> <p>Patrimoine labellisé XXe siècle</p>	
---------------------------	---	---

## Annexe 4 : Liste des espaces verts publics et privés à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les espaces verts publics ou privés à protéger et à créer au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme et dont les règles sont précisées à l'article U13 du présent règlement sont numérotés et repérés sur la carte suivante. Les contours sont à prendre en considération sur le seul document graphique du zonage du PLU.



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
1	Rue Gueudin	706m <sup>2</sup>
2	Rue Pasteur	1033m <sup>2</sup>
3	Rue Pasteur	1273m <sup>2</sup>
4	13 rue Emile Boutroux	2634m <sup>2</sup>
5	9 rue du Colonel Gillon	488m <sup>2</sup>
6	Square de l'Hôtel de ville	2501m <sup>2</sup>
7	Square Schumann	3738m <sup>2</sup>
8	67 avenue Henri Ginoux / villa Leblanc	86m <sup>2</sup>
9	Square des Combattants d'Afrique du Nord	1256m <sup>2</sup>
10	Square Bouzerait	808m <sup>2</sup>
11	Jardin des Oliviers	1201m <sup>2</sup>
12	8 rue Gabriel Péri	384m <sup>2</sup>
13	Square du 75 avenue de la République	3961m <sup>2</sup>
14	4 avenue Verdier / 23 rue Victor Hugo	1843m <sup>2</sup>
15	Rue Louis Rolland	3387m <sup>2</sup>
16	Rue Louis Rolland	818m <sup>2</sup>
17	1 rue Louis Rolland	2555m <sup>2</sup>
18	Square Charles de Gaulle	1952m <sup>2</sup>
19	Square du Petit Arpajonnais	421m <sup>2</sup>
20	Square Jean Moulin	4770m <sup>2</sup>
21	Square Robert Doisneau	3981m <sup>2</sup>
22	Résidence Buffalo	10054m <sup>2</sup>
23	1 rue Charles Floquet	351m <sup>2</sup>

24	2 rue Périer	186m <sup>2</sup>
25	9 rue Racine	520m <sup>2</sup>
26	Square La Fontaine	933m <sup>2</sup>
27	23 rue Boileau	606m <sup>2</sup>
28	Square Messier	4459m <sup>2</sup>
29	168 rue Maurice Arnoux	508m <sup>2</sup>
30	200-202 avenue Marx Dormoy	2582m <sup>2</sup>
31	122 avenue Jean Jaurès	1083m <sup>2</sup>
32	122 avenue Jean Jaurès	2397m <sup>2</sup>
33	51 rue du Poitou	799m <sup>2</sup>
34	10 rue Germain Dardan	497m <sup>2</sup>
35	10 rue Germain Dardan	1126m <sup>2</sup>
36	10 rue Germain Dardan	947m <sup>2</sup>
37	189 avenue Pierre Brossolette	614m <sup>2</sup>
38	Square Renaudel	8074m <sup>2</sup>
39	116 avenue Jean Jaurès	449m <sup>2</sup>
40	19 rue Henri Barbusse	202m <sup>2</sup>
41	Square Maurice Arnoux Sud	1200m <sup>2</sup>
42	Square Maurice Arnoux Nord	1054m <sup>2</sup>
43	63 rue Périer	544m <sup>2</sup>
44	7 avenue de la Paix	645m <sup>2</sup>
45	Square de la place des Etats-Unis	2220m <sup>2</sup>
46	Parc Schlumberger (ouest)	21414m <sup>2</sup>
47	Parc Schlumberger (est)	6030m <sup>2</sup>
48	Square Roll Tanguy	233m <sup>2</sup>
49	Rue Pasteur	641m <sup>2</sup>

50	Jardin d'angle rue Descartes / passage Raymond	74m <sup>2</sup>
51	Square de la Marne	1365m <sup>2</sup>
53	Jardin toscan	3772 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>108 230m<sup>2</sup></b>

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 <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>4787m<sup>2</sup></b>

## Annexe 5 : Liste des arbres remarquables au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Nom Latin	Nom Français	Implantation	Adresse	Commentaire	Intérêt
Acer negundo L.	Erable Negundo		Square de l'Hôtel de Ville	Arbre de taille importante, très belle situation à un carrefour devant l'Hôtel de Ville	Ses dimensions
Aesculus Hippocatanum L.	Marronnier commun	Square Robert Schumann	Rue Gabriel Péri	Belle situation en isolé dans un square. Arbre élancé dont le tronc se divise rapidement. Belle mise en scène par la construction d'un banc circulaire à la base du tronc.	Son port
Aesculus Hippocatanum L.	Marronnier commun	Square de la République	75 avenue de la République	Bel arbre avec un long fût	Général
Aesculus indica (Wallich ex Cambess) Hook	Marronnier d'inde vrai	Ecole maternelle Marcelin Berthelot	37 rue Marcellin Berthelot	Jeune arbre situé dans la cour, au voisinage d'un groupe de marronniers communs	Pour sa rareté
Catalpa bignonioides Walter	Catalpa commun		Rue Louis Rolland	Beau houppier très large conférant au sujet un fort impact dans la rue, curieux polymorphisme foliaire avec des feuilles lobées	Général
Koelreutaria paniculata Laxm.	Savonnier	Square Robert Schumann	Rue Gabriel Péri	Situé en périphérie du square, bel impact depuis la rue Gabriel Péri	Pour sa rareté
Morus nigra L.	Murie noir	Square Robert Schumann	Rue Gabriel Péri	Beau sujet possédant une couronne bien développée	Pour sa rareté
Prunus Dulcis D.A. Webb (amygdalus)	Amandier	Avenue Emile Boutroux	Avenue Emile Boutroux	Situé à l'entrée de la résidence sur un îlot engazonné. Impact visuel fort malgré les élagages.	Pour sa rareté

Prunus Dulcis D.A. Webb (amygdalus)	Amandier		Rue Gabriel Péri	Sujet âgé avec un joli tronc vrillé.	Pour sa rareté
Robinia pseudoacacia	Robinier		Rue René Barthélemy	Arbre très élancé, clairement visible de la rue. Mise en valeur devant les immeubles	Pour sa situation
Tilia platyphyllos Scop	Tilleul de Hollande		Rue Louis Rolland	Fort impact visuel dans la rue. Beau houppier subissant des tailles régulières de réduction. Autrefois taillé en tête de chat.	Général
Pterocarya fraxinifolia (Lam.) Spach	Ptérocaryer à feuilles de frêne	Square Pierre Renaudel	Avenue Jean Jaurès	Ensemble de 4 arbres remarquables de la même espèce formant une masse intéressante	Pour l'ensemble boisé