

# Le P.L.U. prêt à voir le jour

**La ville de Montrouge est une ville où on aime vivre. Son premier atout : sa taille humaine. Quand architecture contemporaine, maisons de ville, anciens sites industriels réaménagés côtoient des squares, des petites places, des rues ayant leur propre identité, des écoles, des commerces, l'individu, les familles y trouvent leur place et peuvent choisir leur univers, leur ambiance. Ce P.L.U. est le garant et l'accélérateur de cet esprit montrougien. Il dessine les contours d'une ville où l'habitant choisit de s'installer, de vivre et d'être bien.**

Aujourd'hui nous arrivons à la dernière phase, dite « d'approbation », du Plan Local d'Urbanisme. La possibilité vous est donnée de vous prononcer sur la version finalisée, avant de la soumettre au vote du Conseil municipal. Nous sollicitons donc une dernière fois votre avis, et nous vous remercions d'ores et déjà de toutes les contributions que vous lui avez déjà apportées par le biais de réunions, d'expositions ou encore par la consultation menée en partenariat avec la Sofres.

Les principaux axes vous sont présentés ici, et la version intégrale vous attend du 10 septembre au 12 octobre au Centre Administratif.

À la différence du POS, très réglementé et assez rigide, le P.L.U. propose des règles plus souples, où l'adaptabilité et l'harmonisation trouveront leur place. Le POS comprenait onze zones, le P.L.U. n'en a qu'une, avec trois sous-secteurs : un secteur des maisons et villas, un secteur à vocation économique privilégiée et un secteur mixte <sup>(1)</sup>.



## En matière d'environnement

Qu'il s'agisse de multiplication des espaces verts, de la protection des nappes phréatiques, de la réduction des nuisances sonores ou encore des énergies renouvelables, le P.L.U. donne ses lettres de noblesse au mot environnement et, de ce fait, établit des règles qui s'inscrivent dans une politique de développement durable.

### ■ Protéger les cœurs d'îlot, véritables poumons de la ville

Le COS est remplacé par une bande où il est possible de construire. Celle-ci est appelée bande de constructibilité <sup>(2)</sup>. Cette bande sera de trois largeurs différentes, 12, 15 et 20 mètres, selon qu'il s'agisse de maisons et villas, d'un secteur à vocation économique ou mixte.

Construire dans une bande préalablement définie donnera la possibilité de créer plus d'espaces verts en cœur d'îlot <sup>(3)</sup> et de ce fait plus de respiration et d'oxygène à la ville. Dans le cas d'une demande de nouvelle construction ou d'une extension dans cette bande, le cœur d'îlot sera aussi privilégié en retrouvant son aspect initial par la suppression des constructions existantes. En l'absence de démolition préalable et si



des constructions existent en dehors de cette bande, l'emprise au sol<sup>(\*)</sup> des bâtiments situés en dehors de cette bande vient en déduction des 100 % d'emprise au sol maximum autorisée par celle-ci. Dans le cas de regroupement de plusieurs terrains, il sera donné la possibilité de créer une nouvelle emprise, avec des voies internes, et de créer ainsi de nouvelles bandes de constructibilité.

### ■ Privilégier la perméabilité des sols pour reconstituer les nappes phréatiques

Un espace est de pleine terre<sup>(\*)</sup> lorsqu'il n'y a pas d'ouvrage dans les sous-sols. Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant la surface de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.

L'objectif de la pleine terre est d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques. Afin de répondre à cet objectif, le P.L.U. propose une surface minimum réservée (30 % de la surface des terrains située en dehors de la bande de constructibilité).

Cette règle de pleine terre renforce le paysagement des cœurs d'îlot et la multiplication des plantations. Des plantations plus importantes avec des racines plus longues pourront être ainsi réalisées.

De ce fait des arbres à haute tige pourront être plus facilement plantés. C'est une grande avancée par rapport au POS qui n'imposait pas de pleine terre. Les plantations et les espaces verts seront également privilégiés sur dalle avec une certaine épaisseur de terre végétale.

### Enquête publique

**L'heure de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme est venue. Il dessine les contours de Montrouge de demain, il est important de donner une dernière fois son avis.**

- Du 10 septembre au 12 octobre 2007 de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 au Centre Administratif.

**Un commissaire-enquêteur est également à votre écoute, les :**

- **Lundi 10 septembre de 14h30 à 17h30**
- **Samedi 22 septembre de 9h à 12h**
- **Samedi 6 octobre de 9h à 12h**
- **Mercredi 10 octobre de 14h30 à 17h30**
- **Vendredi 12 octobre de 14h30 à 17h30.**

**Les observations éventuelles pourront être consignées sur le registre d'enquête ouvert à cet effet.**  
Tél. 01 46 12 73 00.

### ■ Offrir plus de nature et d'espaces verts

Afin de renforcer l'aménagement paysager des parcelles privées et les plantations, le P.L.U. propose la plantation minimum de deux arbres à haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain non bâti en superstructure. C'est un progrès par rapport au POS qui n'imposait qu'un arbre.

De plus, celui-ci souhaite maintenir une protection des espaces verts, publics ou privés, sur le territoire de la commune.

Enfin, une des nouveautés est la référence à des arbres remarquables à protéger. La protection consiste en l'interdiction de leur abattage et la coupe ne doit être qu'exceptionnelle pour leur mise en valeur.

### ■ Protéger les Montrougiens des nuisances sonores

Afin d'éviter de faire côtoyer des activités nuisantes et des logements, certaines activités sont interdites sur des axes ou quartiers déterminés. À l'inverse, certains axes leur sont réservés.

Il en est ainsi des garages automobiles qui ne sont autorisés qu'avenue Aristide Briand et avenue Barbès<sup>(2)</sup>. D'ailleurs, la construction d'habitation et la transformation de locaux en habitation sont interdites le long de l'avenue Aristide Briand, du boulevard Romain Rolland et de l'avenue du Docteur Lannelongue en raison des nuisances sonores liées à la forte fréquentation automobile.

### ■ Investir dans le développement durable

Une grande avancée en faveur du développement durable est réalisée dans le P.L.U. Il donne des réponses concrètes aux déchets ménagers et aux énergies renouvelables. Ainsi, il propose des locaux spéciaux dans les constructions d'immeuble d'habitation collective pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers, avec des prescriptions particulières.

En ce qui concerne les énergies renouvelables, il recommande de les utiliser pour l'alimentation énergétique des constructions neuves, à condition de leur bonne intégration dans l'architecture du bâtiment.

## En matière d'activité économique

Les secteurs à vocation économique privilégiée bénéficient de règles assouplies afin de faciliter l'implantation de bureaux et d'activités et de favoriser le commerce.

### ■ Privilégier l'implantation et la conservation des commerces



Certains axes ont été déterminés comme devant avoir une vocation strictement commerciale ou artisanale. Ils sont répartis dans différents quartiers de la ville. Cela signifie que le maintien ou l'installation de commerce au rez-de-chaussée est conservé le long des axes suivants : avenue de la République, place Jean Jaurès, l'avenue Verdier entre la place Jean Jaurès et la rue Arthur Auger, deux nouveaux tracés sur l'avenue Jean Jaurès au sud de la place Jean Jaurès, rue Molière entre l'avenue de la République et la rue Fénelon, la voie interne à la ZAC Messier, une partie de la rue du Colonel Gillon à l'emplacement de la future galerie com-



merciale, une partie de la rue Rabelais, la rue Sadi Carnot, la rue Théophile Gautier, l'avenue Henri Ginoux entre la rue Carvès et le boulevard Romain Rolland, boulevard du Général de Gaulle.

Afin de favoriser l'implantation de ces commerces, des règles adaptées à celle-ci ont été prescrites : la hauteur de ces rez-de-chaussée devra être de 3,50 mètres minimum ; la bande de constructibilité est de 20 m au rez-de-chaussée.

### ■ Harmoniser les rues commerçantes

Partant du principe simple qu'une rue commerçante où tous les rideaux de fer des commerces seraient en tôle pleine ne bénéficierait ni au commerçant ni à la l'ambiance de celle-ci, le P.L.U. propose de mettre en place un effet de transparence et donc d'attractivité. Les rideaux pleins, les rideaux métalliques même ajourés (sauf à l'arrière de la vitrine), les

vitrages opaques ou translucides sont donc interdits. Même fermés ou de nuit les vitrines pourront ainsi attirer ou intéresser des clients potentiels. Et rendre la promenade dans la rue plus agréable.

### ■ Favoriser l'implantation de bureaux dans certains secteurs réservés



Une ville agréable est une ville qui sait maintenir un équilibre entre emploi et habitat.

Au sein des secteurs à vocation économique, les règles sont assouplies afin de faciliter l'implantation de bureaux et d'activités. La bande de constructibilité est portée à 20 m.



## En matière de circulation et de stationnement

La bonne circulation et les possibilités de stationnement participent à un cadre de vie quotidien plus agréable. Ces deux aspects sont étroitement liés : les facilités de stationnement améliorent la fluidité de la circulation. Le P.L.U. établit des règles précises en ce domaine.

### ■ Lutter contre les problèmes de stationnement

Il s'agit de privilégier le stationnement en sous-sol pour limiter le stationnement de surface au profit des circulations douces. Les règles ont été renforcées pour la construction de nouveaux logements : désormais le P.L.U. impose que la totalité des aires de stationnement soit réalisée en sous-sol (ou à défaut en rez-de-chaussée) dans le volume même de la construction.

Cette règle est bien entendu plus souple pour les particuliers dans le secteur des maisons et villas, où le stationnement en surface est autorisé.



Toujours dans un souci de lutte contre le problème de stationnement, le nombre de places est augmenté pour les logements. Il ne raisonne plus qu'en terme de logements et ne distingue plus l'individuel et le collectif. Cependant, il augmente le nombre de place à partir du cinq-pièces (1/2 place en plus par rapport au POS). En ce qui concerne les bureaux, les mêmes règles sont maintenues car elles étaient déjà très contraignantes pour les constructeurs.

### ■ Inciter à utiliser des modes de transports « doux »

Afin de favoriser le développement des circulations douces et non polluantes, et notamment le vélo, le règlement prévoit l'obligation de réserver des places de stationnement pour les deux-roues dans toute nouvelle construction à destination d'habitat d'au moins 4 logements, d'artisanat, d'industrie et d'équipement public, avec une surface minimale.



## En matière d'architecture

Avec le P.L.U. apparaissent les règles dites gabaritaires. La bande de constructibilité de 12 à 20 m limite les possibilités d'implantation des bâtiments le long des voies publiques ou des filets d'implantation. Cela permet de mieux maîtriser l'urbanisation des parcelles et des cœurs d'îlots et de créer des bâtis harmonieux le long des rues.

### ■ Des règles de construction adaptées

Afin de respecter les destinations des secteurs particuliers, des secteurs des maisons et villas et des secteurs à vocation économique privilégiée, les règles d'emprise au sol (\*) varient.

Dans le secteur à vocation économique, les entreprises ou les bureaux peuvent occuper 100 % de la bande de constructibilité.

Dans le secteur des maisons et villas, l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 100 m<sup>2</sup> quelle que soit la surface. L'idée principale est d'empêcher la construction de bâtiments disproportionnés dans le secteur des maisons et villas et d'en garder ainsi l'authenticité.



Des adaptations sont bien entendu prévues pour les bâtiments d'utilité publique afin de faire face aux contraintes de sécurité et d'accès qui leur sont liés. Il en est de même pour les secteurs d'orientation d'aménagement : ils font parfois l'objet de règles particulières en raison de la particularité du site ou des schémas d'aménagement déjà établis avant le P.L.U. (pour la ZAC Porte de Montrouge par exemple). Dans ces secteurs, un plan-masse définit les emprises possibles et les hauteurs.

Le P.L.U. peut prescrire la démolition de certains immeubles en très mauvais état

lors de toute opération de construction ou d'extension de bâtiment, tout cela dans un même souci d'esthétique général de la ville.

Le site Schlumberger est soumis à une servitude de projet d'aménagement global. Cela signifie que les possibilités de construction sont limitées, afin de favoriser un projet d'aménagement d'ensemble cohérent sur le site et bien sûr et surtout de protéger les espaces verts.

### ■ Faciliter l'intégration des nouvelles constructions

Les constructions doivent être implantées sur les limites latérales, avec quelques possibilités de retrait (\*) pour des raisons esthétiques et de cohérence entre les bâtiments : un retrait par rapport aux fonds de parcelle est obligatoire ainsi que la contiguïté des constructions sur une même parcelle. Une dérogation est cependant admise, principalement pour les particuliers, car les annexes (\*) peuvent ne pas être contiguës.

Les règles concernant les hauteurs ont pour objectif de renforcer l'idée d'un bâti homogène et régulier en permettant aux dents creuses d'être comblées. Il s'agit de faciliter l'intégration des nouvelles constructions dans l'existant. À la différence du POS, une hauteur précise n'est plus définie (à l'exception des maisons et villas) mais est déterminée en fonction des avoisinants, par référence : îlot, rue, place... Mais l'immeuble pris en référence ne devra pas être isolé dans ses dimensions. Pour renforcer l'intégration tout en intégrant un peu de souplesse, un différentiel de deux niveaux maximum sera admis.

#### Liste des bâtiments à préserver au titre de l'article L 123-1 7° (Article U11.2 du présent règlement de PLU)

- » **L'Hôtel de Ville**, avenue de la République, Propriété publique
- » **Le Théâtre**, avenue de la République, Propriété publique
- » **Église Saint-Jacques-le-Majeur**
- » **Maisons**, 4 - 22, place Jules Ferry, Propriété privée
- » **Maison**, 9, rue Louis Rolland, Propriété privée
- » **Maison**, 15, rue Louis Rolland
- » **Immeuble**, 139, avenue de la République
- » **Peinture murale** (d'après les dessins de Jean de la Fontaine), 30 - 32, avenue Verdier, propriété privée
- » **Immeuble de logements** (dite Maison du Père Joseph), 70, av. Henri Ginoux, Propriété privée
- » **Usine à papier**, dite fabrique de papier fantaisie, 98, av. Henri Ginoux, Propriété privée
- » **Ateliers d'artistes**, 40 à 46, place Jules Ferry
- » **Central téléphonique**, rue Camille Pelletan
- » **Poste** (dite bureau du quartier de la Vache Noire), 128 avenue Aristide Briand, Propriété publique
- » **Usine à chaussures**, 33 -35, rue Léon Gambetta, Propriété privée
- » **Usine à matériel électrique industriel**, 41 -43, rue Perrier, Propriété privée
- » **Albin Michel**, 45, rue de la Vanne

## ■ Favoriser l'esthétisme des constructions

Les prescriptions esthétiques sont « classiques » et ne sont pas différentes de celles du POS : interdiction des carreaux de plâtre, briques creuses, bacs aciers... L'originalité réside dans la volonté de valoriser la ville en exigeant un minimum de trois couleurs différentes. Cette pratique existe déjà mais elle n'était pas codifiée.

Les prescriptions esthétiques des façades s'accompagnent, et c'est une nouveauté du P.L.U., d'une interdiction de fermer balcon et loggia si ces fermetures ne sont pas prévues dans le projet initial. L'objectif est de lutter contre cette pratique de fermeture qui pose des problèmes esthétiques mais aussi fiscale : une taxe doit être payée au-delà d'une certaine densité.

Le POS n'imposait aucune règle en ce qui concerne les clôtures. Il arrivait que des murs de très grande hauteur (9 m) soient construits et cloisonnent ainsi le territoire. L'objectif du P.L.U. est de lutter contre ce phénomène d'enclousonnement et limite la hauteur des clôtures (par exemple : 2,20 m maximum pour les clôtures sur voie publique).



## ■ Préserver les bâtiments remarquables

Certains immeubles sont protégés pour leur qualité architecturale remarquable, le témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier qu'ils représentent. Ces bâtiments ou parties de bâtiment doivent être préservés et les travaux consistent en une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur intérêt architectural, patrimonial ou urbain. Ces bâtiments à préserver sont différents de l'inscription à l'Inventaire supplémentaire

des monuments historiques de l'église Saint-Jacques-le-Majeur. Il s'agit d'une simple protection.

*(1) Des sous-secteurs particuliers existent : un secteur où les projets de construction sont soumis à démolition préalable, 2 secteurs d'orientation d'aménagement (53, rue Périer et Porte de Montrouge), et un périmètre soumis à une servitude de projet d'aménagement global (site Schlumberger).*

*(2) Cela constitue une exception, puisque la municipalité n'a pas la possibilité de choisir l'activité qui s'implante.*

### (\*) LEXIQUE

**Alignement** : C'est la limite entre le terrain et le domaine public. Lorsque le terrain est desservi par une voie privée, la limite entre le terrain et cette voie tient lieu d'alignement.

**Annexe** : C'est un complément fonctionnel (accessoire) et non une extension de la construction principale. Elle est limitée à 4 m<sup>2</sup> et doit être affectée à une fonction complémentaire de la construction principale (local à vélos, à ordures ménagères...).

**Bande de constructibilité** : Zone d'implantation possible des constructions.

**Emprise au sol** : L'emprise au sol s'exprime par le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre de la construction et la surface de la parcelle. Si la propriété est partiellement atteinte par une servitude d'alignement (cf. filets d'implantation obligatoire), la surface prise en compte est celle qui reste hors servitude. Les saillies diverses telles que les balcons ne sont pas considérées comme incluses dans le volume bâti.

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

**Îlot** : Terrains entourés par un ensemble de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation motorisée, piétonne et cyclable, et d'une largeur supérieure à 4 mètres. On considérera l'Aqueduc de la Vanne comme une « voie » délimitant un ou plusieurs îlots.

**Pleine terre** : Un espace est de pleine terre lorsqu'il n'y a pas d'ouvrage dans les sous-sols. 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. Un espace libre de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.

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

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

Plus de détails sur le P.L.U. sur  
[www.ville-montrouge.fr/cadre de vie/amenagement urbain](http://www.ville-montrouge.fr/cadre%20de%20vie/amenagement%20urbain)