



# PLU de Montrouge

## 1. Rapport de présentation

### 1.b Justification des choix retenus

PLU approuvé par délibération du Conseil Territorial du 27 septembre 2016

PLU mis à jour par arrêté du 16 décembre 2019



## Sommaire

<b>1. Préambule.....</b>	<b>5</b>	<b>6. Exposé des motifs des changements apportés aux règles d’urbanisme antérieures .....</b>	<b>40</b>
1.1. Le contenu du rapport de présentation .....	5	6.1. Une nouvelle donne réglementaire .....	40
1.2. Les objectifs de la révision du PLU.....	5	6.2. Une volonté d’adapter le territoire à de nouveaux besoins locaux, métropolitains, et globaux .....	41
<b>2. Le scénario de développement retenu .....</b>	<b>7</b>	6.3. Une clarification, simplification et optimisation des règles.....	42
<b>3. Justification des choix retenus pour établir le PADD.....</b>	<b>8</b>	<b>7. Articulation avec les documents supracommunaux .....</b>	<b>47</b>
3.1. Axe 1 : Un cadre de vie apprécié à préserver.....	8	7.1. Le Sdrif.....	47
3.2. Axe 2 : Un fonctionnement urbain à optimiser .....	11	7.2. Le Pduif.....	51
<b>4. Justifications des choix retenus pour établir les OAP .....</b>	<b>16</b>	7.3. Le SRCE .....	52
4.1. OAP 1 : Le secteur Marne-Brossolette .....	16	7.4. Le SDAGE.....	52
4.2. OAP 2 : L’avenue Aristide Briand .....	18	7.5. Le PPA pour l’Ile-de-France .....	53
4.3. OAP 3 : Les abords des nouvelles stations de transports en commun.....	20	<b>8. Incidences sur l’environnement.....</b>	<b>54</b>
<b>5. Justification des zones et des règles du PLU .....</b>	<b>23</b>	8.1. Trame verte et bleue .....	54
5.1. Grands principes d’élaboration du zonage .....	23	8.2. Gestion de l’eau .....	56
5.2. Les autres dispositions graphiques .....	26	8.3. Air-climat (transports en commun, mobilité, demande en énergie) .....	57
5.3. Grands principes d’élaboration du règlement .....	31	Qualité de l’air.....	57
		8.4. Demande énergétique du territoire .....	59

8.5. Les risques naturels, industriels, technologiques et nuisances sonores.....	60
8.6. Gestion des déchets.....	63
8.7. Patrimoine et paysage bâti.....	64
<b>9. Indicateurs de suivi.....</b>	<b>66</b>

# 1. Préambule

## 1.1. Le contenu du rapport de présentation

L'article R.123-2 du Code de l'urbanisme explicite le contenu du rapport de présentation. Ce dernier :

« 1° Expose le diagnostic;

2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;

**3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une**

**superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites ;**

4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;

5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan.

En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. »

## 1.2. Les objectifs de la révision du PLU

Suite à l'annulation, en juin 2013, du Plan Local d'Urbanisme approuvé en décembre 2007, et le retour au Plan d'Occupation du Sol approuvé en novembre 2000, la municipalité montrougiennaise a décidé, par délibération du 26 juin 2014, de lancer l'élaboration d'un nouveau PLU. Les objectifs de cette procédure sont les suivants :

- Elaborer un document d'urbanisme présentant un projet de territoire pour la commune, conforme aux exigences environnementales et aux objectifs des documents supra-communaux,
- Définir les caractéristiques du zonage et les règles applicables selon la destination des constructions,

- Maîtriser le développement urbain et organiser un développement économique, en confortant les grands équilibres de mixité sociale et urbaine,
- Assurer la création, le maintien et le développement des espaces verts et naturels,
- Mettre en valeur et protéger le tissu pavillonnaire et les secteurs résidentiels, tant en matières architecturale, urbaine et paysagère, que dans la protection vis-à-vis des nuisances,
- Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, espaces publics, monuments, sites à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique,
- Identifier et délimiter les quartiers, îlots ou voies dans lesquels doivent être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité,
- Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts à créer ou à modifier,
- Poursuivre la mise en place d'une politique urbaine cohérente en prenant en considération l'environnement des constructions tout en simplifiant et clarifiant la réglementation,
- Adapter le règlement aux nouveaux textes législatifs et réglementaires et à leurs objectifs.

## 2. Le scénario de développement retenu

L'élaboration du projet de ville, principalement guidé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), repose sur une anticipation et une réponse à des besoins de développement, issus de l'analyse du diagnostic territorial. Pour imaginer le visage de Montrouge en 2025, trois scénarios de développement ont été étudiés dans le diagnostic (document 1.a du présent PLU) :

- Scénario 1 : le point mort prospectif

Dans ce scénario, la population montrougienne resterait à son niveau actuel. La construction de logements ne servirait qu'à répondre aux besoins des ménages déjà présents sur le territoire.

- Scénario 2 : le renouvellement modéré

Dans ce scénario, la construction de logements découle des potentiels fonciers identifiés dans la commune et de l'hypothèse que les densités des nouvelles opérations d'aménagement s'inscriront dans la densité moyenne des espaces d'habitat actuelle.

- Scénario 3 : le renouvellement intensifié

Dans ce scénario, la construction de logements découle des potentiels fonciers identifiés dans la commune et de l'hypothèse que les densités des nouvelles opérations d'aménagement seront

plus élevées que la densité moyenne des espaces d'habitat actuelle.

Montrouge doit inscrire son projet de ville dans le respect du SDRIF, qui prévoit une augmentation des densités humaines et des espaces d'habitat, permettant ainsi de répondre, à l'échelle de la région, à la crise du logement. Le territoire montrougien, particulièrement dense, n'est pas soumis à un objectif chiffré de densification mais doit cependant contribuer à l'effort impulsé à l'échelle régionale.

Dans un contexte de potentiel foncier particulièrement limité, cet engagement se traduit par le choix du scénario 2, celui du renouvellement modéré, soit la production de 60 logements par an d'ici 2025 et 49 900 habitants. Dans le respect des principes des lois Grenelle II et ALUR, Montrouge poursuit son évolution, mais sur un rythme moindre, via le renouvellement de son tissu, déjà quasiment entièrement constitué. Les logements projetés s'inscriront dans la densité moyenne des espaces d'habitat actuelle, déjà particulièrement forte. Une augmentation de cette densité risquerait de conduire à une dégradation du cadre de vie montrougien, particulièrement recherché.

## 3. Justification des choix retenus pour établir le PADD

Les enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, et l'examen des différents scénarios de développement ont conduit la commune de Montrouge à faire le choix d'un développement modéré.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Montrouge est structuré autour d'un grand principe : répondre aux défis d'une ville constituée face aux dynamiques métropolitaines. Il se décline en deux axes :

- un cadre de vie apprécié à préserver,
- un fonctionnement urbain à optimiser.

### 3.1. Axe 1 : Un cadre de vie apprécié à préserver

#### 3.1.1. Objectif 1 : Accorder une importance primordiale à la trame verte urbaine montrougienne

Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) identifie deux espaces d'importance régionale aux portes de la commune et que le tissu végétal montrougien permet de relier. Le PADD cherche ainsi à préserver voire renforcer cette trame pour assurer

un lien fonctionnel entre les entités écologiques identifiées : le Cimetière de Bagneux et la Cité universitaire de Paris.

De plus, le PADD inscrit des objectifs complémentaires visant à renforcer cette trame verte notamment en soutenant la mise en œuvre de solutions innovantes pour développer des espaces de biodiversité en milieu fortement urbanisé (murs végétaux...) mais aussi en instaurant dans la mesure du possible des espaces de pleine terre lors de projets d'aménagement.

Enfin, outre le renforcement de la trame verte d'un strict point de vue écologique, le PADD traduit la volonté communale de développer sa multifonctionnalité et notamment en multipliant ses bénéfices sociaux. Le PADD encourage ainsi les usages participatifs des espaces verts (jardins partagés...), mais aussi le développement des liaisons douces pour améliorer leur accessibilité aux habitants et usagers.

Commune très dense, Montrouge vise ainsi à travers son PADD, à tendre autant que possible vers l'objectif fixé au SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France) de 10m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant.

#### 3.1.2. Objectif 2 : Valoriser le paysage et le patrimoine de la ville

En complément de l'orientation précédente, visant à la structuration d'une trame verte, le PADD affiche la volonté de mettre en valeur les paysages, les vues et les spécificités du patrimoine montrougien.

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont mis en avant la diversité des formes urbaines comme une caractéristique forte de la commune, et la présence d'éléments de patrimoine urbain, sous forme de bâtis ponctuels et d'ensembles de constructions. Le PADD affirme l'importance de préserver cette pluralité des morphologies urbaines et de valoriser les différents types de patrimoine.

Le PADD insiste sur la préservation des ambiances paysagères de qualité et du cadre de vie agréable via, notamment, le maintien, voire le développement, d'éléments naturels visibles depuis l'espace public, la valorisation des perspectives et ouvertures visuelles (peu nombreuses du fait de l'absence de relief et de la densité du tissu) et le traitement qualitatif des espaces publics.

Dans le respect de la loi Grenelle II, le PADD prévoit une orientation spécifique au traitement des entrées de ville, et, plus globalement, des axes urbains « vitrines ». Ces lieux diffusant l'image de la ville, doivent être qualifiés, particulièrement les avenues Pierre Brossolette et Aristide Briand identifiées au SDRIF comme « axes d'envergure métropolitaine ». Le projet de requalification prévu dans ce même document supra-communal sur l'avenue Aristide Briand constituera une opportunité de revalorisation de la RD920.

Le PADD prévoit la création de liaisons douces, qui constituent des supports de découverte du paysage et du patrimoine. Il répond en cela aux objectifs du SDRIF et du PDUIF (Plan de Déplacements Urbains de la région Ile-de-France) visant à réduire la dépendance à la voiture individuelle et à proposer des solutions de mobilité innovantes, attractives et diversifiées.

### 3.1.3. Objectif 3 : Maintenir l'offre économique attractive et le dynamisme commercial

Le diagnostic a mis en lumière la présence de nombreuses activités sur le territoire montrougien, notamment tournées vers le tertiaire mais aussi vers l'artisanat (héritage du passé industriel de la commune). Le dynamisme économique de la ville se traduit également par une offre commerciale particulièrement riche et diversifiée, élément fort d'attractivité territoriale. Le PADD affirme une double logique de développement pour Montrouge : le positionnement dans les logiques métropolitaines et l'affirmation de l'importance de la proximité, gage de qualité de vie quotidienne.

Le PADD prône le maintien des activités existantes, notamment artisanales, afin de conforter la diversité des fonctions caractéristique de Montrouge. Il affiche également la nécessité d'accueillir de nouvelles entreprises afin de répondre aux objectifs suivants du SDRIF :

- Augmenter la densité humaine (une densité en termes d'habitants mais aussi d'emplois) ;
- Améliorer l'équilibre habitat / emploi, à l'échelle de la région : Montrouge aspire à assurer la pérennisation voire le renforcement de son taux d'activité ;
- Produire, en Ile-de-France, 28 000 emplois par an.

Les futures activités montrougiennes sont souhaitées diversifiées, et notamment tournées vers l'innovation, en cohérence avec son appartenance au pôle de « Paris et des communes limitrophes » (au SDRIF) devant recevoir des activités à forte valeur ajoutée et valorisant la créativité. Pour viser cette ambition, le réseau de fibre optique déjà présent à Montrouge constitue un véritable atout.

Dans le contexte d'une ville constituée et de potentiels fonciers limités, les nouvelles entreprises pourront notamment être installées dans des bâtiments d'activités existants, via des opérations de renouvellement urbain. Cette orientation du PADD permet de garantir la mixité des fonctions urbaines à l'échelle de la commune et de favoriser l'évolution de la ville sur elle-même.

La vitalité commerciale montrougienne est le fruit d'une politique active de la municipalité. Le PADD affirme le maintien et la valorisation des axes et pôles commerciaux existants : avenue de la République, place Jean Jaurès, avenue Henri Ginoux, marché Victor Hugo... Le long de l'axe principal de l'avenue de la République, les commerces de services accueillant de la clientèle seront limités, afin de préserver la spécificité de l'offre montrougienne (présence de commerces de détail, de bouche...), dans un contexte de forte concurrence commerciale extra communale, et d'assurer une vie communale dynamique.

### 3.1.4. Adapter l'évolution du territoire afin de maîtriser l'exposition des habitants aux risques et aux nuisances

Alors que la commune de Montrouge est particulièrement exposée à certains risques naturels et à des nuisances sonores, elle en fait un objectif spécifique de son PADD, répondant ainsi au SDRIF qui stipule la réduction de la vulnérabilité de la ville aux risques, aux pollutions et aux nuisances.

Ainsi, située sur d'anciennes carrières impliquant un risque important de mouvement de terrain et, alors que la commune est amenée à poursuivre son développement, le PADD prend bien en compte la nécessité de poursuivre l'association des différents acteurs et partenaires pour permettre la réalisation, en toute sécurité, des futurs projets.

Par ailleurs, Montrouge étant totalement urbanisée, le PADD vise à engager une démarche de gestion alternative des eaux pluviales afin de maîtriser le ruissellement urbain et d'optimiser leur gestion pour éviter tout dysfonctionnement, notamment des réseaux. Cet objectif est en lien avec ceux du SDRIF visant à lutter contre l'imperméabilisation des sols et de privilégier un cycle de l'eau plus naturel. Il s'inscrit également en complémentarité avec l'objectif suivant de prise en compte du risque de remontées de nappes.

Enfin, l'état initial de l'environnement a mis en évidence des nuisances sonores relativement importantes à Montrouge, commune située en bordure du périphérique parisien et étant

traversée par des voies de transit importantes. Dans cette optique, le PADD inscrit comme objectif de poursuivre les efforts déjà engagés afin d'apaiser les ambiances sonores dans la commune et identifie des zones calmes. Ces objectifs s'inscrivent en conformité avec le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) communal approuvé en 2015.

## **3.2. Axe 2 : Un fonctionnement urbain à optimiser**

### **3.2.1. Objectif 1 : Répondre aux besoins des usagers du territoire**

Le diagnostic a mis en lumière la récente et forte croissance démographique montrougeenne. Après une vingtaine d'années de déclin, la commune renoue avec l'attractivité à la fin des années 1990 : la population croît, de nouveaux logements et équipements se construisent. Cependant, depuis le milieu des années 2000, l'augmentation du nombre d'habitants ralentit, dans le contexte d'une ville constituée et de rareté des opportunités foncières.

Le PADD prévoit la poursuite des tendances constatées ces dernières années soit une croissance démographique, mais sur un rythme moins soutenu. Cet objectif de développement modéré tient compte des potentiels fonciers limités de la commune et de l'état de l'offre en équipements actuels, déjà fortement utilisés. Montrouge s'inscrit ainsi dans l'objectif du SDRIF d'augmentation (non chiffrée – cf encart ci-après) de la densité humaine.

Par ailleurs, en réponse à la pénurie de logements francilienne, le PADD affiche l'engagement de la municipalité de participer à l'effort de production régionale (70 000 logements par an, à l'échelle de l'Île-de-France, d'ici 2030). Aucun objectif chiffré n'est inscrit dans le projet montrougein dans la mesure où la commune, l'une des plus denses d'Île-de-France n'est pas soumise, au titre du SDRIF, à l'augmentation de 15% de sa densité moyenne d'espaces d'habitat (cf encart ci-après).

Le PADD affiche l'ambition de produire ces nouveaux logements sous de multiples formes : opérations d'aménagement d'ensemble, projets plus modestes dans le diffus... L'essentiel du territoire communal étant bien desservi en transports en commun, aucun site prioritaire de densification résidentielle n'a été ciblé. Les projets de développement de logements seront liés à la mobilisation des potentiels fonciers, exclusivement en renouvellement urbain. L'intensification résidentielle devra prendre en compte les formes urbaines existantes.

La production de nouveaux logements devra permettre de répondre aux besoins des ménages, actuels et futurs, et leur offrir la possibilité de mener des parcours résidentiels fluides. En accord avec les orientations du SDRIF, le PADD prévoit la diversification de l'offre. Dans le respect de la loi du 18 janvier 2013, la commune prévoit de renforcer la part des logements sociaux sur son territoire et de tendre vers l'objectif de 25% des résidences principales. Au-delà de la mixité des typologies, la mixité spatiale est également affirmée : la construction des nouveaux logements locatifs sociaux devra conforter la répartition équilibrée de cette forme d'habitat à Montrouge.

Rappel ; l'exonération des objectifs chiffrés du SDRIF à Montrouge

Sur la carte d'orientations générales du SDRIF, l'ensemble du territoire de Montrouge est identifié comme « quartier à densifier à proximité d'une gare ».

Les espaces concernés reconnus à ce titre doivent, d'ici 2030, augmenter leur densité humaine et leur densité moyenne des espaces d'habitat de 15%, sauf exception.

Montrouge fait partie des cas particuliers dans la mesure où la densité moyenne des espaces d'habitat actuel est supérieure à 220 logements / ha :

- Densité moyenne des espaces d'habitat = nombre de logements / superficie des espaces d'habitat
- Logements en 2011 à Montrouge = 26 192 (INSEE 2011)
- Surface d'habitat en 2012 (MOS) = 116 ha (habitat individuel et habitat collectif)
- $26\ 192 / 116 = 225,8 \text{ logt/ha}$

Les communes concernées par cette exception sont peu nombreuses. Bien qu'elles ne soient pas soumises à des objectifs de densification chiffrés, elles doivent cependant participer à l'effort régional d'intensification en termes d'habitants, d'emplois et de logements.

Le diagnostic a mis en avant l'offre d'équipements complète, diversifiée et répartie de façon équilibrée sur le territoire montrougien mais également la forte fréquentation des équipements, notamment sportifs. Dans le respect de l'objectif du SDRIF visant à garantir l'accès à des équipements et services publics de qualité, le PADD affirme la nécessité d'assurer le maintien d'un bon niveau d'équipements. Ainsi, afin de prendre en compte les évolutions démographiques, la Ville sera amenée à moderniser voire compléter l'offre d'équipements actuelle. Le PADD insiste, par ailleurs, sur l'accessibilité en modes doux de ces équipements, en accord avec le SDRIF et le PDUIF.

Enfin, l'accès aux réseaux de la communication numérique, objectif fort de la loi Grenelle II, est affirmé dans le PADD comme un élément de l'attractivité résidentielle et économique de la commune.

### 3.2.2. Objectif 2 : Accompagner le développement de nouveaux pôles d'attractivité et assurer une connexion optimale entre les polarités du territoire

Le diagnostic fait état des changements à venir en matière de desserte en transports en commun à Montrouge. Des projets d'envergure vont permettre de renforcer l'accessibilité, déjà satisfaisante, de la commune : prolongement de la ligne 4 et création d'une nouvelle station (Verdun Sud – nom provisoire), arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express à la station Châtillon-Montrouge, mise en place d'un transport en commun en site propre

sur l'avenue Marx Dormoy et requalification de l'avenue Aristide Briand, visant, notamment un meilleur partage de la voirie entre les modes de transport.

Dans le respect du SDRIF et du PDUIF, le PADD prône l'accompagnement de ces projets de transports en commun, permettant de réduire les déplacements en voiture individuelle et de renforcer la diversité de l'offre modale.

Il affiche également la nécessité de prévoir des réflexions particulières aux abords de ces nouveaux points de transports en commun, dans le respect de l'orientation du SDRIF visant à privilégier le développement urbain autour des nouvelles stations de métro et des futures gares du Grand Paris Express.

- ❖ Ainsi, à proximité de la station Châtillon-Montrouge sont souhaités un réaménagement de l'espace public (dans le cadre de la valorisation des entrées de ville) et la réalisation de nouvelles constructions, notamment tertiaires. Cette densification permettra de renforcer la densité humaine (par l'augmentation du nombre d'emplois notamment) et de prendre en compte les nuisances sonores liées à la présence de la voie ferrée en adaptant les constructions réalisées.
- ❖ Aux abords de la future station Verdun Sud (nom provisoire), les espaces publics devront être requalifiés, pour donner à ce secteur une véritable identité d'entrée de ville. De plus, l'implantation d'un foyer de jeunes travailleurs est prévue, permettant de répondre, en partie, aux besoins des publics spécifiques. Ce projet s'intégrera aux formes urbaines

existantes, afin de maintenir un cadre de vie de qualité à Montrouge.

- ❖ Enfin, le PADD prévoit le renouvellement partiel des fronts bâtis de l'avenue Aristide Briand. Le diagnostic a mis en lumière les ruptures de hauteurs, sur certains tronçons de cet axe, constituant des potentiels fonciers intéressants. Pour tenir compte des nuisances, notamment sonores, le renouvellement prévu s'orientera vers des opérations autres que de l'habitation.

Au-delà de ces nouveaux pôles d'attractivité, le PADD prévoit de poursuivre la mise en valeur du centre-ville. Cette polarité, déjà affirmée, pourra être renforcée par le développement d'animations sur la place Emile Cresp, dans le cadre de la valorisation des entrées de ville. Par ailleurs, en accord avec le SDRIF qui identifie les abords du centre comme « secteurs à fort potentiel de densification », une intensification de ce tissu est envisagée. Cependant, cette dernière devra se faire dans le respect du cadre de vie et des formes urbaines actuelles et sera contrainte par les faibles opportunités foncières.

Afin d'éviter toute fracture territoriale et garantir l'unité du territoire, mise en avant dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement, le PADD affirme la nécessité d'assurer une connexion optimale entre les divers pôles d'attractivité du territoire par un traitement harmonieux des espaces publics et le renforcement des transports en commun et des modes doux (en lien avec les orientations du SDRIF et du PDUIF).

### 3.2.3. Objectif 3 : Offrir aux usagers la possibilité de se déplacer de façon vertueuse

Dans l'esprit du PDUIF, le PADD affirme le nécessaire renforcement des transports collectifs et des modes doux dans les déplacements. Les liaisons cyclables pourront être développées, en prenant en compte le gabarit des voies montrougiennes, parfois très étroit. Le réseau est particulièrement à développer vers et dans les quartiers Est afin de limiter la coupure urbaine constituée par l'avenue Aristide Briand.

Le PADD évoque également l'importance de favoriser de nouvelles pratiques de l'automobile, moins polluantes, en développant notamment les bornes de recharges pour les véhicules électriques et en encourageant des utilisations collectives de la voiture (covoiturage). Enfin, concernant la question du stationnement, le PADD fait siennes les orientations du PDUIF visant à renforcer les places de stationnement dédiées aux vélos dans toute opération et à limiter les places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés dans les projets tertiaires.

### 3.2.4. Objectif 4 : Dynamiser le processus de transition énergétique

Les lois du Grenelle de l'Environnement ont fixé des objectifs ambitieux en matière de réduction des besoins énergétiques, comme par exemple l'atteinte du Facteur 4 à l'horizon 2030

(réduction par 4 des émissions de GES d'ici 2050, traduction française du protocole de Kyoto).

C'est dans ce cadre que la commune de Montrouge a intégré au sein de son PADD des objectifs visant à dynamiser le processus de transition énergétique qui permet à la fois d'inscrire la ville dans la lutte contre le changement climatique mais aussi d'agir pour une meilleure qualité de l'air.

Cela se traduit par exemple au sein du PADD par l'objectif d'améliorer la performance énergétique du tissu urbain en travaillant à la fois sur les projets de renouvellement comme sur les nouveaux aménagements. L'objectif fait ainsi écho à celui du SDRIF qui prévoit de privilégier des espaces bâtis économes en ressources. Le PADD favorise également le développement des énergies renouvelables en soutenant le développement des énergies solaires et géothermiques, ce qui répond notamment aux objectifs du SRCAE (schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie).

De plus, le PADD vise à développer le réseau de chaleur urbain depuis les communes voisines où il est installé de manière à amplifier le recours aux énergies renouvelables tout en profitant d'infrastructures proches.

Enfin, la commune de Montrouge souhaite faciliter la mobilité durable en augmentant son attractivité auprès des différents usagers ce qui répond à l'objectif du SRCAE d'encourager les alternatives à l'utilisation des modes individuels motorisés.

### 3.2.5. Ancrer Montrouge dans la perspective d'un développement urbain durable

Dans le souci de limiter son empreinte sur l'environnement, la commune de Montrouge traite également dans son PADD des thématiques liées aux ressources.

Dans ce cadre, le PADD vise à leur préservation, notamment celle de l'eau, aussi bien en quantité qu'en qualité. Cela s'inscrit pleinement dans l'esprit du SDRIF d'assurer un accès équitable et durable aux ressources en eau.

Ainsi, en lien avec la nécessité de gérer les eaux pluviales dans un contexte urbain contraint (cavités, imperméabilisation...), le PADD réitère l'objectif de respecter un équilibre entre densité urbaine et capacité d'infiltration et ou de rétention selon les secteurs.

De plus, en proposant de garantir les conditions optimales d'assainissement, le PADD répond aux objectifs du SDAGE concernant la réduction de toutes les pollutions rejetées et ainsi de préserver le milieu naturel.

D'autre part, concernant la thématique des déchets, les lois dites Grenelle fixent des objectifs repris dans le PREDMA (plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés) sur la diminution des déchets mais aussi l'augmentation de leur recyclage et valorisation. Le PADD s'inscrit pleinement dans cette politique en développant une gestion durable des déchets dans la ville qui promet de poursuivre les actions de recyclage et valorisation. Pour

atteindre cet objectif, il est également mentionné au PADD d'adapter les dispositifs de collecte.

De manière à atteindre les objectifs fixés d'un développement urbain durable, la commune de Montrouge sollicite ses habitants en les associant à des actions de prévention et de sensibilisation des comportements, aussi bien à travers la thématique de l'eau que sur celle des déchets.

Enfin, il est précisé que la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers sera nulle à Montrouge, le territoire étant déjà totalement urbanisé.

## 4. Justifications des choix retenus pour établir les OAP

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme prévoient que les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Régies par l'article L.123-1-4 du Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent être cohérentes avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et constituent l'un des instruments permettant sa mise en œuvre. Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements et définissent des actions et orientations pouvant permettre de mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine mais aussi de lutter contre l'insalubrité, d'assurer le renouvellement urbain et le développement de la commune.

Les OAP peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. A Montrouge, ville déjà constituée, cette possibilité n'est pas utilisée dans la mesure où la question de la justification de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au profit d'une urbanisation ne se pose pas. Le développement urbain ne se conçoit qu'en termes de renouvellement urbain, que les OAP encadrent.

Trois OAP ont été élaborées dans le présent PLU, couvrant les secteurs suivants :

- le site Marne-Brossolette
- l'avenue Aristide Briand
- les abords des nouvelles stations de transports en commun structurants : Châtillon-Montrouge et Verdun Sud (nom provisoire).

Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme ; les opérations de constructions et d'aménagements réalisées dans ces secteurs devront être compatibles avec leurs principes.

### 4.1. OAP 1 : Le secteur Marne-Brossolette

#### 4.1.1. Le périmètre de l'OAP et les enjeux

Le secteur de l'OAP se situe sur la façade Ouest de Montrouge, entre les avenues de la Marne, Verdier et Pierre Brossolette. Bien desservi par les transports, il est occupé par des constructions aux fonctions mixtes (habitat et activités) et parfois dégradées. Le caractère stratégique du site réside dans :

- sa localisation en entrée de ville (depuis Malakoff) et la présence de l'avenue Pierre Brossolette, axe vitrine du territoire montrougien ;
- son potentiel de renouvellement urbain (lié aux bâtis dégradés mais aussi aux discontinuités morphologiques),

dans le contexte d'une ville constituée, particulièrement dense.

Au titre du SDRIF, le secteur de l'OAP, comme l'ensemble du territoire communal, est identifié comme « quartier à densifier à proximité d'une gare » et l'avenue Pierre Brossolette comme axe d'envergure métropolitaine. La situation et l'occupation actuelle du site conduisent donc à envisager sa mutation, en maintenant une diversité des fonctions urbaines, et sa valorisation dans le cadre de l'amélioration globale des entrées de ville.

#### 4.1.2. Les principes d'aménagement

##### ❖ Les principes relatifs aux déplacements

Entrée de ville peu valorisée, aux liaisons douces peu développées et peu travaillées, l'aménagement du secteur passe par une réflexion poussée sur l'organisation des déplacements. Les principes de l'OAP répondent aux orientations suivantes du PADD :

- valoriser les paysages d'entrée de ville et les grands axes urbains (axe 1 objectif 2),
- offrir aux Montrougiens la possibilité de se déplacer de façon vertueuse (axe 1 objectif 3).

L'OAP prévoit de favoriser le partage modal de l'espace public sur les avenues Pierre Brossolette et de la Marne par la création de liaisons cyclables et de parcours sécurisés et de qualité pour les piétons.

##### ❖ Les principes relatifs au développement urbain

Afin de bénéficier des potentiels de renouvellement du secteur, l'OAP vise à encadrer sa mutation, en cohérence avec les orientations suivantes du PADD :

- répondre aux besoins des usagers du territoire, notamment en termes d'offre de logements (axe 2 objectif 1),
- maintenir l'offre économique attractive et le dynamisme commercial montrougien (axe 1 objectif 3),
- préserver le tissu végétal diffus et concrétiser les possibilités de renforcement de la trame verte montrougienne (axe 1 objectif 1),
- favoriser la réhabilitation du bâti existant (axe 2 objectif 4).

La mutation du secteur Marne-Brossolette devra se faire dans le respect de la mixité des fonctions urbaines, identifiée comme une caractéristique forte de la commune. Le long de l'avenue Pierre Brossolette, la présence de commerces et locaux artisanaux devra être maintenue voire renforcée.

Les projets devront intégrer une dimension environnementale en ménageant des espaces verts de pleine terre, permettant de renforcer la trame verte montrougienne, support de biodiversité et de qualité du cadre de vie.

Le front urbain de l'avenue Pierre Brossolette sera requalifié : les ruptures de hauteurs seront réduites et les constructions dégradées réhabilitées voire rénovées. Ces actions permettront à la fois de

valoriser l'axe vitrine que constitue l'avenue Pierre Brossolette et de bénéficier des potentiels de mutation du site de l'OAP.

❖ Les principes de composition paysagère et relatifs à la trame verte

Le secteur Marne-Brossolette constitue une entrée de ville peu valorisée et peu marquée, à laquelle il s'agit de donner une véritable identité, dans le respect des orientations suivantes du PADD :

- valoriser les paysages d'entrée de ville et les grands axes urbains (axe 1 objectif 2),
- préserver le tissu végétal diffus et concrétiser les possibilités de renforcement de la trame verte montrougiennne (axe 1 objectif 1).

L'OAP prévoit le maintien des alignements d'arbres existants le long des avenues Pierre Brossolette, de la Marne et Verdier, qui structurent l'espace et guident le regard. Elle prévoit également le prolongement de l'alignement d'arbres de l'avenue de Verdier, dans un souci de structuration du paysage et de renforcement de la trame verte de la commune.

Par ailleurs, l'angle des avenues Pierre Brossolette et de la Marne fait l'objet de principes spécifiques. L'espace vert public existant devra être requalifié afin de lui donner un statut clair et de valoriser ce point de respiration. Le(s) mur(s) de la (des) construction(s) donnant sur cet espace devront recevoir un traitement particulièrement qualitatif dans la mesure où il(s) marque(nt)

l'entrée de ville et est (sont) particulièrement visible(s) et peu qualitatif(s) aujourd'hui.

## 4.2. OAP 2 : L'avenue Aristide Briand

### 4.2.1. Le périmètre de l'OAP et les enjeux

L'avenue Aristide Briand constitue l'un des axes majeurs de Montrouge. Traversant la commune du Nord au Sud, elle est une coupure urbaine forte de par son gabarit, l'importance des flux et le volume des constructions qui la bordent. La RD920 constitue également une voie d'entrée de ville ; depuis Paris au Nord, depuis Arcueil au Sud. Elle est occupée par une pluralité de fonctions et présente, sur certains tronçons, des discontinuités morphologiques.

Afin de prendre en compte la diversité de l'avenue et de proposer des principes d'aménagement adaptés, l'OAP se décompose en quatre séquences :

- Séquence 1 : du boulevard périphérique aux rues Gabriel Péri et Barbès
- Séquence 2 : des rues Gabriel Péri et Barbès à l'avenue Léon Gambetta
- Séquence 3 : de l'avenue Léon Gambetta à la place Jules Ferry
- Séquence 4 : de la place Jules Ferry au carrefour de la Vache noire.

Au titre du SDRIF, le secteur de l'OAP, comme l'ensemble du territoire communal, est identifié comme « quartier à densifier à proximité d'une gare » et l'avenue Aristide Briand comme axe structurant d'envergure métropolitaine, construit autour d'une voirie multimodale requalifiée.

Le caractère vitrine de la RD920, l'arrivée prévue d'un nouveau transport en commun et les potentiels de renouvellement urbain font de cet axe un secteur stratégique pour lequel l'OAP a pour objectif principal de favoriser l'intégration à la ville.

#### 4.2.2. Les principes d'aménagement

##### ❖ Les principes applicables à l'ensemble du secteur de l'OAP

###### ➤ Déplacements

Actuellement très marquée par une ambiance routière, l'avenue Aristide Briand devrait être requalifiée. Une approche multimodale des déplacements sera recherchée, pour favoriser un meilleur partage de la voirie.

En accord avec les orientations du PADD visant à accompagner les projets de transports en commun structurants (axe 2 objectif 2) et à offrir aux Montrougiens la possibilité de se déplacer de façon vertueuse (axe 2 objectif 3), l'OAP prévoit un meilleur partage de l'espace public entre les différents modes de déplacements, permettant de donner un caractère plus urbain à la RD920. La requalification de l'avenue est une opportunité de développer des liaisons cyclables, et ainsi, de contribuer à limiter l'effet fragmentant de l'avenue.

###### ➤ Développement urbain

L'avenue Aristide Briand est source de nuisances importantes pour les habitants : nuisances sonores et pollution de l'air, liées à l'importance des flux. Afin de prendre en compte ces aménités négatives dans le développement urbain, l'OAP prévoit des vocations différenciées pour les terrains bordant directement la RD920 et pour les autres espaces. Dans les premiers, la dominante économique est affirmée et renforcée tandis que dans les deuxièmes, les projets de constructions et / ou de renouvellement seront plus mixtes, comprenant notamment des logements.

La mixité des fonctions urbaines, à l'échelle du secteur d'OAP, est affichée qu'il s'agisse de maintenir les activités économiques, d'accueillir de nouvelles (PADD – axe 1 objectif 3) ou de répondre aux besoins des ménages en termes de logements (PADD – axe 2 objectif 1).

###### ➤ Composition paysagère et trame verte

Dans un souci de valorisation de l'axe vitrine que constitue l'avenue Aristide Briand et pour renforcer la trame verte montrougienne, en accord avec le PADD, l'OAP prévoit de préserver les alignements d'arbres existants et de les prolonger, dans la mesure du possible.

##### ❖ Les principes spécifiques à la séquence 1

Située en entrée de ville (depuis Paris), l'OAP prévoit, dans la séquence 1 d'améliorer le traitement paysager des espaces publics, répondant ainsi à l'orientation du PADD visant à améliorer le traitement des entrées de ville de la commune (axe 1 objectif 2).

Par ailleurs, la proximité immédiate du boulevard périphérique conduit à prévoir la prise en compte des nuisances liées à cette voie d'envergure dans les évolutions urbaines potentielles, reprenant ainsi l'orientation du PADD visant à adapter les évolutions du territoire aux nuisances (axe 1 objectif 4).

❖ Les principes spécifiques à la séquence 2

La séquence 2 de l'avenue Aristide Briand (des rues Gabriel Péri-Barbès à l'avenue Léon Gambetta) se caractérise par une diversité morphologique importante et des ruptures de hauteurs des constructions. Le PADD identifie le potentiel de renouvellement sur certains tronçons de la RD920 (axe 2 objectif 2). En réponse, l'OAP prévoit de bénéficier des projets pour harmoniser les fronts bâtis, en termes de hauteurs et d'implantation des constructions, et ainsi de valoriser par renouvellement urbain, l'avenue Aristide Briand.

❖ Les principes spécifiques à la séquence 3

La séquence 3 de l'avenue Aristide Briand (de l'avenue Léon Gambetta à la place Jules Ferry) se distingue par des constructions de hauteur moins élevée et la présence d'éléments patrimoniaux urbains et végétaux.

L'OAP prévoit la préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine urbain formés par l'ensemble d'habitations de la place Jules Ferry et la Poste, traduisant ainsi l'orientation du PADD visant à valoriser le patrimoine, garant de l'identité de la ville (axe 1 objectif 2).

Dans le cadre de la préservation des espaces de la trame verte (PADD axe 1 objectif 1), l'OAP prévoit de préserver l'espace du

square Jean Moulin, en lien avec la maison des associations. Il s'agit d'affirmer ce pôle dédié au public et de maintenir le niveau d'équipements de la commune, conformément au PADD. Par ailleurs, les alignements d'arbres existants sont à préserver.

- ❖ La séquence 4 (de la place Jules Ferry au carrefour de la Vache noire) ne comprend pas de dispositions spécifiques.

### **4.3.OAP 3 : Les abords des nouvelles stations de transports en commun**

#### **4.3.1. Le périmètre de l'OAP et les enjeux**

L'OAP se décline en deux secteurs : les abords de la gare Châtillon Montrouge et ceux de la future station Verdun Sud (nom provisoire). L'arrivée de nouveaux modes de transports en commun d'envergure métropolitaine en fait des secteurs stratégiques (la ligne 15 du Grand Paris Express pour le premier et de la ligne 4 pour le deuxième). L'OAP constitue un levier privilégié pour la mise en valeur et le renouvellement de ces deux sites à l'attractivité future renforcée.

#### **4.3.2. Les principes d'aménagement**

- ❖ Le site de la future gare du Grand Paris Express Châtillon-Montrouge

Actuellement déjà bien desservi en transports en commun (ligne 13 et tramway T6), le site de Châtillon-Montrouge verra son accessibilité affirmée par l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express. En accord avec l'objectif du PADD visant à offrir aux

Montrougiens la possibilité de se déplacer de façon vertueuse (axe 2 objectif 3), et en tenant compte du déplacement prévu de la gare routière, l'OAP prévoit la mise en place d'un nouveau système de déplacements : déviation partielle de l'avenue Marx Dormoy, renforcement du réseau cyclable et création d'aménagements dédiés aux bus. Les ambitions sont plurielles : renforcer les modes alternatifs à la voiture, favoriser l'intermodalité, mais aussi assurer des connexions entre les polarités de la commune (en réponse à l'objectif 2 de l'axe 2 du PADD – assurer une connexion optimale entre les divers pôles d'attractivité de Montrouge).

Entrée de ville aujourd'hui peu qualitative (flux routiers importants, absence de traitement qualitatif des espaces publics...), l'OAP prévoit une requalification des espaces publics des abords de la station Châtillon-Montrouge. Elle répond en cela à l'orientation du PADD qui vise à valoriser les paysages d'entrée de ville (orientation 1.2.2). Il s'agira de bénéficier du déplacement de la gare routière et de l'arrivée de la ligne du GPE pour améliorer la signalétique et développer de nouveaux espaces publics, plus qualitatifs et permettant de marquer l'entrée de ville.

Caractérisée par une mixité de fonctions et des ruptures morphologiques importantes (notamment en termes de hauteurs), le secteur de la station Châtillon-Montrouge constitue un potentiel de renouvellement précieux dans le contexte du tissu totalement urbanisé de Montrouge. En réponse à l'objectif du PADD visant à accompagner le développement de nouveaux pôles d'attractivité, notamment en lien avec les transports en commun structurants (axe 2 objectif 2), l'OAP encourage la mutation et la densification de ce secteur, particulièrement le long des grands axes (Marx Dormoy et

Pierre Brossolette). Compte tenu des nuisances de la voie ferrée, l'OAP favorise l'implantation de bâtiments tertiaires, en lien avec une vocation déjà existante sur le site. Par ailleurs, les abords de la station Châtillon-Montrouge pourront accueillir des bâtiments d'une hauteur plus importante que dans le reste de la ville, mais une attention particulière devra être portée aux transitions avec les tissus environnants.

❖ Les abords de la future station de la ligne 4 Verdun Sud (nom provisoire)

Dans le cadre du prolongement de la ligne 4 du métro, l'OAP prévoit de donner une véritable identité d'entrée de ville à ce secteur à l'interface avec Bagneux. En accord avec l'orientation de l'axe 1 du PADD visant à valoriser les paysages d'entrées de ville (orientation 1.2.2), il s'agira de requalifier les espaces publics aujourd'hui peu travaillés, de renforcer la présence végétale et de porter une attention particulière à la signalétique, notamment vers la future station.

En réponse au renforcement à l'objectif 2 de l'axe 2 du PADD – assurer une connexion optimale entre les divers pôles d'attractivité de Montrouge – l'OAP prévoit de développer le réseau des liaisons cyclables aux abords de la future station.

Par ailleurs, dans le cadre de l'objectif du PADD visant à accompagner le développement de nouveaux pôles d'attractivité (axe 2 objectif 2), l'OAP prévoit l'implantation d'un foyer de jeunes travailleurs au-dessus de la future station. Cette action d'optimisation foncière s'inscrit dans les orientations du PADD suivantes : accompagner les opérations de densification notamment

dans les secteurs bien desservis en transports en commun, dans le respect des formes urbaines et assurer le maintien du niveau d'équipements (axe 2 objectif 1).

## 5. Justification des zones et des règles du PLU

Le Code de l'urbanisme dispose que :

*« le rapport de présentation [...] explique les choix retenus pour établir le règlement ».*

L'élaboration du règlement du PLU s'est orientée vers la définition d'un règlement littéral allégé, et l'utilisation au maximum des possibilités graphiques qu'offre le code de l'urbanisme pour traduire le Projet d'aménagement et de développement durables de la collectivité.

### 5.1. Grands principes d'élaboration du zonage

#### 5.1.1. La zone U

Une unique zone U inclut l'ensemble du territoire communal, dans laquelle trouvent place plusieurs secteurs (Umv, Uvep, Upm1 et Upm2) pour lesquels des règles viennent soit se substituer aux règles de la zone U, soit compléter ces dernières. Cette unique zone exprime une intention de maintenir la mixité des fonctions urbaines caractéristiques de Montrouge.

#### 5.1.2. Les secteurs Umv

Les secteurs Umv correspondent à des secteurs de maisons et villas pour lesquels il convient de conforter les caractéristiques morphologiques. Ceci répond à un objectif général de préserver la diversité des formes urbaines, lisible à toutes les échelles et caractéristique de l'identité montrougienne, comme l'énonce le PADD. Ces secteurs reprennent pour l'essentiel le zonage UEa et b de l'actuel POS qui correspondait aux secteurs pavillonnaires. Seuls deux petits périmètres du secteur UE ont été supprimés tandis qu'une quinzaine a été rajoutée ou agrandie. Ce zonage a été établi en fonction de la configuration des terrains, de la typologie des constructions, des potentiels de densification autour des projets de transport en commun... Notons par ailleurs que le zonage est quasiment identique au secteur maisons et villas à protéger du PLU de 2007.

Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé en 2007 – Les secteurs de maisons et villas du PLU



Secteur Umv du présent PLU



### 5.1.3. Le secteur Uvep

Les secteurs Uvep, à vocation économique privilégiée, correspondent à des secteurs localisés sur les franges est et ouest de la commune, accueillant principalement des activités tertiaires. Les secteurs Uvep, en permettant davantage de constructibilité dans les cœurs d'îlots pour le besoin des activités, répondent à une volonté de maintenir l'offre économique attractive.

### 5.1.4. Les secteurs Upm1 et Upm2

De secteurs de plan masse (Upm1 et Upm2) sont mis en place afin de mettre en œuvre les projets d'aménagement de la ZAC Porte de Montrouge et du site Schlumberger. Il s'agit en effet de participer à l'effort de production de logements en Ile-de-France, et d'offrir des conditions de mise en œuvre des opérations d'aménagement.

Le secteur Upm1 correspond à la ZAC de la Porte de Montrouge. Celle-ci a été créée en 2000 sur 2,2ha. Elle programme la construction d'environ 450 logements et 32 000m<sup>2</sup> d'activités (bureaux et commerces). Aujourd'hui, sa mise en œuvre touche à sa fin.

Le secteur Upm2 correspond à l'ancien site industriel Schlumberger de 8ha sur lequel est aujourd'hui implanté le siège social du Crédit Agricole. Il a fait l'objet d'une restructuration et de construction d'un ensemble de bureaux.

## 5.2. Les autres dispositions graphiques

### 5.2.1. Les axes commerciaux à préserver au titre de l'article L.151-16° du Code de l'urbanisme

Deux types de prescriptions sont définis :

- Les axes commerciaux à préserver
- Les axes commerciaux où les activités de services sont limitées

La prescription « axes commerciaux à préserver » a pour but de maintenir les rez-de-chaussée commerciaux de certains lieux très dynamiques en interdisant le changement de destination vers des destinations autres. Cette disposition concerne l'avenue Henri Ginoux, la rue Sadi Carnot, la Place Jean Jaurès et ses abords, ainsi que l'avenue de la République, disposant de linaires commerciaux très actifs. L'avenue de la République est également définie comme « axe commercial où les activités de services sont limitées ». Ainsi, il est spécifié que les activités commerciales ou artisanales ne pourront être transformées en activités de services, considérant que ces dernières participent peu à l'animation urbaine d'un centre-ville. De plus, ce type de transformation s'est déjà beaucoup effectué ces dernières années et contribue peu à peu à une baisse d'animation commerciale de l'avenue.

Ces prescriptions ont été définies au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme qui prévoit la possibilité d'utiliser des outils

permettant de définir des secteurs ou des voies dans lesquels la diversité commerciale est préservée ou développée, "notamment à travers les commerces de détail et de proximité." Par ailleurs, conformément à l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme, le règlement peut "préciser l'affectation des sols selon la nature des activités".

### 5.2.2. Périmètres de démolition obligatoire, au titre de l'article R123-11-f du Code de l'Urbanisme

Au sein de ces périmètres, la démolition des édifices situés dans la bande de démolition visée dans les documents graphiques est obligatoire pour tout projet de construction. Il s'agit de valoriser et rendre plus lisibles certains ensembles urbains, parfois dénaturés par des constructions implantées devant les façades historiques.

### 5.2.3. Emplacements réservés, au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Quatorze emplacements réservés sont inscrits au plan de zonage et visent plusieurs objectifs :

- L'amélioration de la voirie (élargissements, pan coupé), dans l'objectif de qualifier les axes urbains de la ville, visé dans l'axe 1 du PADD mais aussi d'améliorer le paysage urbain et de favoriser l'usage des modes doux.

- L'emplacement réservé n°1 visant l'élargissement de la rue Gabriel Péri permettra de répondre à l'objectif d'aménager un maillage cyclable cohérent et continu, conformément au plan départemental des circulations douces du 22 juin 2000, ainsi qu'à améliorer les conditions de desserte et de circulation, notamment des transports en commun.
- L'emplacement réservé n°2 vise à assurer la sécurité des liaisons par la création d'un pan coupé à l'angle des avenues de Verdun et Ginoux.
- L'emplacement réservé n°3 est une servitude de passage instituée pour relier la ville de Montrouge aux villes d'Arcueil et de Gentilly via l'aqueduc de la Vanne et permettre l'accès aux Montrougiens à la promenade plantée de l'aqueduc.
- L'emplacement réservé n°4 a pour but un élargissement de la rue de la Vanne afin d'harmoniser l'implantation des façades et de favoriser une distance raisonnable entre les façades de chaque côté de la voie.
- L'emplacement réservé n°5 a pour objet l'élargissement de l'avenue de la Marne afin d'harmoniser l'implantation des façades et de favoriser une distance raisonnable entre les façades de chaque côté de la voie.

- L'emplacement réservé n°6 vise l'embellissement du carrefour Duval / Péri et la réalisation d'un projet de plate-bande centrale.
- Le prolongement de la ligne 4 du métro, dans la perspective d'accompagner les projets de transport en commun énoncée dans l'axe 1 du PADD. Les emplacements réservés indiqués de A à H ont été définis en cohérence avec la RATP, conformément au dossier de mise en compatibilité.

#### 5.2.4. Périmètres de 500 m autour des points d'accès aux transports en commun structurants, actuels et futurs

Ces périmètres indiquent les secteurs pour lesquels s'applique la règle de stationnement spécifique aux abords des points d'accès aux transports en commun structurants, conformément aux articles L.151-32, L.151-35 et L.151-36 du Code de l'Urbanisme. Les périmètres ont été définis à partir de chaque entrée et sortie présente sur le territoire communal. La règle s'applique de telle sorte que dès qu'un terrain est impacté par le cercle, même partiellement, le projet doit répondre aux exigences de stationnement des secteurs à moins de 500m d'une station de transports en commun structurant.

#### 5.2.5. Périmètres de hauteur spécifique

La mise en place de deux secteurs de hauteur spécifique, dans lesquels la hauteur maximale n'est pas réglementée, à proximité de la gare de Châtillon-Montrouge et au Nord-Est du territoire a pour objectif d'inscrire Montrouge dans la dynamique du Grand Paris et de la densification renforcée en proposant davantage de constructibilité. Les abords de la gare Châtillon-Montrouge, future gare du Grand Paris Express, constituent un secteur stratégique de densification, justifiant la délimitation d'une règle spécifique. Le choix des limites du périmètre où la hauteur n'est pas réglementée vise à encourager la densification tout en préservant le secteur de maisons et villas des rues Chopin et Germain Dardan, symbole de l'identité montrougienne et vecteur d'un cadre de vie de qualité. En limite Nord-Est, le secteur de hauteur spécifique correspond à des terrains à la faible emprise, pouvant supporter une densification. La construction d'un immeuble de hauteur élevée serait, par ailleurs, une opportunité de marquer l'entrée de ville par un bâtiment symbole.

En limite Nord-Est, le secteur de hauteur spécifique correspond à des terrains à la faible emprise, pouvant supporter une densification. La construction d'un immeuble de hauteur élevée serait, par ailleurs, une opportunité de marquer l'entrée de ville par un bâtiment symbole.

D'autres secteurs de hauteur spécifique sont apposés sur les secteurs Upm1 et Upm2 afin de retranscrire les éléments particuliers à chacun de ces projets. Les plans masses précisent

ainsi des hauteurs pour chaque îlot, entrant dans la composition urbaine des projets.

### 5.2.6. Bâtiments à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Dix-huit bâtiments ou ensemble de bâtiments à préserver ont été repérés. Le Code de l'urbanisme permet en effet « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Les bâtiments repérés sont de plusieurs types. Nombre d'entre eux témoignent du passé industriel de la ville, notamment tourné vers l'imprimerie et l'édition (usine à papier). D'autres édifices repérés sont des villas ou ensembles de villas construites du XIXe siècle au premier tiers du XXe siècle qui constituaient des maisons dédiées à la villégiature, pour des parisiens désireux de s'éloigner du tumulte de la capitale. Les bâtiments identifiés sont aussi des équipements publics, caractéristiques de l'architecture des années 1930 (la Poste, le Beffroi). Quelques immeubles sont recensés, présentant une richesse architecturale de leurs façades ou des éléments ornementaux intéressants (immeuble rue Verdier doté de sculptures

et peintures représentant les fables de La Fontaine, ou immeuble d'inspiration Art Déco place Jules Ferry).

Cette liste a été établie à partir de « l'inventaire général des monuments et des richesses artistiques de la France, département des Hauts de Seine ». De la même manière que le secteur Umv, cette liste est quasiment identique à celle du PLU de 2007. Elle a été complétée par deux bâtiments ou ensemble de bâtiment labellisés patrimoine du XXème siècle : la Résidence Buffalo et la Chapelle Saint-Luc.

### 5.2.7. Arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Le PADD accorde une forte importance à la préservation de la trame verte urbaine. Dans ce sens, des protections adaptées à certains éléments de nature ont été mise en œuvre sur le territoire.

L'identification des arbres remarquables au zonage permet la préservation des éléments les plus emblématiques de la commune. Ainsi, onze arbres remarquables sont identifiés au document graphique par des points verts.

### 5.2.8. Espace vert public ou privé à protéger ou à créer, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Ces espaces correspondent à des secteurs non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. Leur définition a été effectuée sur la base de la photographie aérienne et de compléments de terrain.

Au total, 11,18 ha d'espaces verts public ou privé à protéger ont été identifiés par un hachurage au document graphique. Il s'agit principalement d'espaces ouverts localisés dans les espaces verts publics majeurs que sont :

- ❖ Le Parc Jean Moulin
- ❖ Le Parc Renaudel
- ❖ Le Parc Georges Messier

Les différents squares et jardins d'angles maillant le territoire communal sont également recensés :

- ❖ Square de l'Hôtel de Ville
- ❖ Square Robert Schuman
- ❖ Square Place des Etats Unis
- ❖ Square de la République

- ❖ Square Robert Doisneau
- ❖ Square Charles de Gaulle
- ❖ Square la Fontaine
- ❖ Square des Combattants d'Afrique du Nord
- ❖ Square Georges Bouzerait
- ❖ Square des Oliviers
- ❖ Square du Petit Arpajonnais
- ❖ Square Roll Tanguy
- ❖ Square de la Marne
- ❖ Jardin d'angle Bash-Floquet
- ❖ Jardin d'angle Villa Leblanc
- ❖ Jardin d'angle Descartes
- ❖ Jardin d'angle Périer – Ginoux.

Il faut aussi noter que l'ancien site Schlumberger est également identifié en tant qu'espace vert majeur au cœur de la ville.

D'autre part, 8 518 m<sup>2</sup> d'espaces publics ou privés à créer ont également été recensés et sont représentés par une trame au plan de zonage. Il s'agit notamment du projet du Jardin Toscan et de l'aménagement des parcelles situées sur l'ancien site Schlumberger.

Seules sont autorisés dans ces espaces :

- les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, ...)

Ce type de prescription graphique n'existait pas dans l'ancien POS. Toutefois, certains de ces espaces étaient répertoriés comme Espaces Boisés Classés ou Espaces verts intérieurs à protéger.

### 5.3. Grands principes d'élaboration du règlement

Les grands principes du règlement traduisent les objectifs du PADD.

**Ainsi, plusieurs dispositions sont édictées en faveur du développement économique et du dynamisme commercial**, qui constituent des volets essentiels du projet communal (objectif 1.3 du PADD, maintenir l'offre économique attractive et le dynamisme montrougien) :

- L'encadrement strict du changement de destination sur l'ensemble de la zone U (changement de destination interdit vers la destination habitat) pour pérenniser le tissu économique, notamment tertiaire, artisanal et commercial. Il s'agit en effet de maintenir un statu quo sur la répartition du bâti entre habitat et activités économiques dans les tissus urbains constitués.

- La priorité donnée aux constructions à vocation économique sur certains axes, à la fois pour marquer la spécificité de ces derniers et encourager la vitalité commerciale, mais également pour protéger l'habitat des nuisances sonores ou de la pollution engendrée par la circulation routière. Ainsi deux types de dispositions sont mises en place :
  - D'une part, les constructions à destination d'habitation sont interdites le long de l'avenue Aristide Briand, du boulevard Romain Rolland et de l'avenue du Docteur Lannelongue.
  - D'autre part, plusieurs axes commerciaux à préserver au titre de l'article L123-1-5-II-5 ont été identifiés. Le changement de destination des locaux commerciaux ou des locaux artisanaux situés en rez-de-chaussée, s'y trouve interdit.

**D'autres règles traduisent l'objectif de préserver le tissu végétal :**

- L'instauration des épaisseurs constructibles calculées à partir du point d'implantation de la construction, permettant d'encadrer les gabarits des nouvelles constructions.
- Un principe de constructibilité limitée au-delà de cette épaisseur constructible, où seules sont autorisées les constructions accessoires (par exemple annexes) en U et les activités économiques en Uvep et Upm2. Il s'agit en effet d'assurer la préservation des espaces verts privés, notamment des cœurs d'îlots en secteurs pavillonnaires.

- La mise en place de dispositions graphiques permettant de préserver au maximum la trame verte de la ville (espaces verts à protéger, ou à créer, arbres remarquables à protéger).

**Plusieurs règles sont édictées de manière à préserver la diversité des formes urbaines et du patrimoine bâti :**

- Les implantations prescrites dans le règlement dans la zone U s'inscrivent dans le prolongement des implantations existantes. Aussi, les articles 6 et 10, concernant les implantations par rapport aux voies et emprises publiques et les hauteurs maximales autorisées édictent un principe de référence aux constructions voisines, permettant, de fait, de poursuivre les implantations existantes.
- Le règlement de la zone U impose la mitoyenneté sur limites séparatives, afin de prolonger les alignements bâtis existants.
- L'instauration de périmètres de démolition obligatoires (au titre de l'article R123-11 f), destinés à démolir certaines constructions et installations implantées non conformément aux alignements bâtis existants, dans la perspective de régénérer la ville. Il s'agit d'obtenir une lecture plus claire de certains ensembles urbains, parfois dévalorisés du fait de constructions situées devant les alignements historiques.

**Plusieurs dispositions réglementaires ont vocation à porter une attention particulière aux évolutions urbaines aux abords des nouveaux points d'accès aux transports en commun structurants :**

- La mise en place d'un secteur de hauteur exceptionnelle à proximité de la gare de Chatillon-Montrouge, pour s'inscrire dans la dynamique du Grand Paris et offrir davantage de constructibilité.
- L'instauration d'emplacements réservés permettant la mise en œuvre des projets de transport et des futures infrastructures.

**5.3.1. Article 1 et 2 : occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières**

La règle générale consiste à autoriser une mixité de fonctions urbaines. Certaines utilisations du sol considérées comme incompatibles avec un milieu urbain dense sont néanmoins interdites, comme les dépôts de ferrailles, de matériaux, ou les parkings en silo. D'autres types de travaux ou installations sont encadrés, comme les affouillements et exhaussements de sol, les ICPE, les antennes-relais, de manière à les insérer au mieux dans le milieu urbain et la densité d'habitations.

L'aménagement, l'extension et la construction d'ICPE soumises à déclaration, autorisation et enregistrement sont permis dans l'ensemble de la commune, à l'exception du secteur Umv de maisons et villas, où la construction de nouvelles ICPE est interdite.

En secteurs Umv, les destinations autres que l'habitat sont interdites afin de marquer la spécificité résidentielle de ces espaces de maisons et villas.

Le long de l'avenue Aristide Briand, du boulevard Romain Rolland et de l'avenue du Docteur Lannelongue, les constructions à usage d'habitat sont interdites (sauf en secteur Umv), de façon à préserver les habitations des nuisances liées à la circulation automobile intense, et à marquer la vocation économique de ces axes. La présente disposition répond aux objectifs du SDRIF ayant trait à la qualité du cadre de vie notamment en termes de risques et nuisances (réduire la vulnérabilité de la ville aux risques, aux pollutions et aux nuisances...).

Les superficies situées dans les cœurs d'îlot, c'est-à-dire au-delà de l'épaisseur constructible, ont une moindre constructibilité et ne peuvent accueillir que des destinations présentant un intérêt général (services publics ou d'intérêt collectif), ou accessoires aux habitations (piscines de plein air, annexes) pour la zone U, et des activités pour les secteurs Uvep et Upm2. Cela répond à une volonté de protéger la trame verte de cœurs d'îlots, et d'aération du tissu urbain dense.

Dans l'ensemble de la commune, à l'exception des secteurs Umv, le changement de destination est interdit vers la destination habitat et, en cas de démolition de construction à usage d'activités, il est exigé que les nouvelles constructions comprennent au moins 75% de la surface de plancher existante avant la démolition à destination de bureau, commerce, artisanat, industrie ou entrepôt. Ces règles visent à préserver le tissu économique montrougien et à maintenir un équilibre entre habitat et activités économiques dans les tissus urbains constitués. Le diagnostic du présent PLU a montré que la densité artisanale de la commune est légèrement inférieure à celle du département ; d'où la nécessité de veiller particulièrement à sa

préservation. Par ailleurs, ces règles s'inscrivent dans le respect du SDRIF qui vise un équilibre des fonctions résidentielles et économiques à l'échelle de l'Ile-de-France. Le renforcement de la densité francilienne porte sur la production de nouveaux logements mais également la création de nouveaux emplois. Montrouge s'inscrit ainsi pleinement dans les objectifs d'équilibre et de consolidation de la dynamique francilienne affirmés dans le SDRIF.

### 5.3.2. Article 3 : accès et voiries

Une largeur minimale de 6 m est requise pour toute voie nouvelle, de manière à satisfaire aux besoins de la circulation automobile.

Selon ce même principe de desserte des terrains pour des conditions de sécurité et de services publics, il est également rappelé que les voies en impasse doivent permettre un rayon de giration suffisant pour que les véhicules puissent faire demi-tour et en repartir.

Cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Par ailleurs, les accès sont limités à un par tranche de 15m de façade pour assurer la sécurité des flux.

### 5.3.3. Article 4 : desserte par les réseaux

Cet article rappelle certains principes déjà inscrits dans la législation et réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire.

Le système d'assainissement doit être de type séparatif.

En matière d'eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire et doit s'effectuer selon la réglementation.

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, un seuil de rejet dans le réseau collecteur de 2 litres par seconde par hectare est fixé, correspondant à la capacité du réseau existant. Au-delà, les projets devront intégrer des dispositifs de rétention complémentaires.

Des prescriptions relatives aux autres types de réseaux (électricité, télécommunication) sont édictées pour rechercher une intégration paysagère maximale : enfouissement des câbles, réduction de l'impact visuel des antennes paraboliques, intégration aux bâtiments des installations techniques.

En matière de gestion des déchets, des prescriptions sont édictées de manière à faciliter le dépôt et la collecte de chaque construction. Les locaux doivent ainsi permettre la bonne mise en œuvre du tri sélectif et inciter les habitants à trier le plus efficacement leurs déchets, par une accessibilité optimale de chaque local. Des préconisations liées à l'hygiène sont également stipulées.

#### 5.3.4. Article 5 : caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé

#### 5.3.5. Article 6 : implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées

Les implantations générales définies par le règlement de la zone U ont comme intention principale de maintenir les densités et implantations existantes à Montrouge. Aussi, les implantations par rapport aux voies et emprises publiques autorisées s'effectueront selon un principe de référence aux constructions voisines, permettant de fait de poursuivre les alignements existants. Dans le cas de l'implantation d'une construction entre deux bâtiments édifiés selon des alignements différents, la nouvelle construction pourra être implantée selon un alignement intermédiaire, faisant le lien entre ses voisins.

Plusieurs implantations particulières sont néanmoins indiquées :

- Pour favoriser les pans coupés dans les carrefours, dans un souci d'une meilleure visibilité pour les automobilistes ;
- Pour permettre l'animation de la façade avec des rythmes d'implantations différents, l'expression d'une recherche architecturale ou valoriser un espace vert ;

- Le long de l'avenue Aristide Briand, où les constructions sont globalement plus hautes, et un prospect différent y est recherché en permettant un retrait des constructions à partir du deuxième niveau ;
- Pour ne pas contraindre l'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des équipements par exemple ;
- Pour permettre une souplesse maximale d'implantation dans le secteur de hauteur non réglementée, et laisser libre cours à l'expression architecturale.
- Pour le secteur U<sub>mv</sub> une souplesse est introduite, dans lequel la reconstruction après démolition n'est pas soumise aux implantations en fonction des constructions voisines, et peut se référer à l'implantation du bâtiment démoli. Il s'agit de conserver l'harmonie des formes urbaines de ces espaces à dominante d'habitat individuel ;
- Les secteurs de projets U<sub>pm1</sub> et U<sub>pm2</sub> sont soumis à des règles d'implantations spécifiques indiquées sur les plans masses de manière à articuler le règlement à la faisabilité du projet.

### 5.3.6. Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le règlement de la zone U impose la mitoyenneté sur limites séparatives, afin de permettre une certaine densité et compacité du bâti, et de prolonger les alignements de Montrouge.

Plusieurs implantations particulières sont néanmoins indiquées :

- Pour permettre une meilleure insertion entre la construction nouvelle et le bâti avoisinant (retrait des derniers niveaux)
- Dans la même logique de préserver l'intimité des résidents en cas de constructions trop rapprochées en interdisant les baies sur les pignons, les parties de constructions non implantées en limites séparatives, constituant des décrochés, devront observer une distance minimale de 6 m, selon la présence de baies.
- Dans cette même perspective, des retraits de la façade arrière de la construction sont exigés ;
- Pour ne pas contraindre l'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des équipements par exemple ;
- Pour permettre les extensions et surélévations, de façon à ne pas compromettre une certaine densification et amélioration du bâti ;

- Pour permettre une souplesse maximale d'implantation dans le secteur de hauteur non réglementée, et laisser libre cours à l'expression architecturale.
- Dans les secteurs de projets Upm1 et Upm2, de manière à articuler le règlement à la faisabilité du projet.

Concernant la limite de fond de parcelle, le principe édicté consiste à établir un dégradé de hauteurs en fonction de la distance à cette limite. Plus la construction se rapproche de la limite, plus sa hauteur est restreinte, de manière à maintenir une certaine aération du tissu urbain et à éviter d'obturer les vues des voisins. Une exception est faite en cas de différence de hauteur trop importante entre deux constructions voisines. Le règlement permet ainsi de combler les « dents creuses » en nivelant les épannelages.

### 5.3.7. Article 8 : implantation des constructions sur une même propriété

Cet article impose la contiguïté des constructions les unes par rapport aux autres dans l'épaisseur constructible afin de permettre une certaine homogénéité du bâti.

Plusieurs implantations particulières sont néanmoins indiquées :

- Dans les secteurs Upm1 et Upm2, de manière à articuler le règlement à la faisabilité du projet ;

- Pour ne pas contraindre l'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des équipements par exemple

### 5.3.8. Article 9 : emprise au sol

Les règles de la zone U relatives à l'emprise au sol permettent une constructibilité à 100 % dans l'épaisseur constructible (de 13 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions).

Si des emprises au sol sont déjà utilisées au-delà de l'épaisseur constructible, les 100 % autorisés dans cette dernière se réduisent d'autant, de manière à conserver une superficie non construite sur la parcelle. Ce principe d'occupation du sol résulte d'une volonté d'allier densité et respect de la trame verte, dont les cœurs d'îlot font partie. Il s'agit aussi de limiter la trop forte imperméabilisation des sols et ses effets négatifs sur la gestion des eaux pluviales et le ruissellement.

Dans les secteurs Uvep, Upm1 et Upm 2, et pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour laisser place à une certaine souplesse de mise en œuvre des projets et de densification des tissus.

### 5.3.9. Article 10 : hauteurs maximales

Comme pour l'article 6 relatif aux implantations par rapport aux limites séparatives, le principe général de règlement des hauteurs (dans la zone U hors secteurs) s'appuie sur la référence aux constructions avoisinantes. Cette dernière notion est explicitée dans

le règlement du présent PLU. Il s'agit d'assurer une bonne insertion des futures constructions et le respect des gabarits existants à Montrouge.

En secteur Umv de maisons et villas, la hauteur maximale, de 10 m à l'acrotère et 11 m en cas de toiture à pente, correspond à la typologie du bâti existant au sein de ces secteurs, c'est-à-dire des maisons de un ou deux étages avec éventuellement des combles.

Les secteurs de projets Upm1 et Upm2 sont soumis à des règles de hauteurs spécifiques indiquées sur les plans masses de manière à articuler le règlement à la faisabilité du projet.

Deux secteurs où la hauteur n'est pas réglementée sont instaurés à proximité de la gare de Chatillon-Montrouge et au nord-est du territoire, pour s'inscrire dans la dynamique du Grand Paris et offrir davantage de constructibilité.

### 5.3.10. Article 11 : aspect extérieur des constructions

D'une manière générale, une souplesse quant à l'aspect extérieur des constructions est recherchée, mais le règlement porte une attention particulière à plusieurs points :

- l'aspect qualitatif des matériaux (enduits, couvertures, aspect des pignons et façades, ...) ;
- l'harmonie dans la composition de la construction, avec les constructions avoisinantes, avec l'environnement architectural et paysager ;

- la bonne insertion des éléments techniques dans le bâtiment et leur éventuelle invisibilité depuis la rue.

Des règles spécifiques aux devantures de magasins sont aussi édictées. Elles sont destinées à marquer une certaine clarté de la vitrine et une lisibilité de la fonction commerciale. Par ailleurs, afin de préserver la qualité architecturale, le règlement prévoit la possible interdiction du changement des volets battants ou persiennes par des volets roulants.

### 5.3.11. Article 12 : stationnement

Les normes de stationnement ont été édictées afin de calibrer au mieux le nombre de places exigées en fonction de la taille des logements et des besoins des ménages. En 2011, 49,2% des ménages de Montrouge possèdent une voiture et 7,8% disposent de deux voitures ou plus.

Il a été recherché un juste équilibre entre la réduction de la place du stationnement sur les voies publiques, et la limitation des incitations à l'usage de la voiture, par un stationnement privé qui serait trop présent dans la conception des nouvelles constructions. Les normes de stationnement définies se sont appuyées sur les dispositions du Plan des déplacements urbains d'Ile-de-France, qui restreint le nombre de places exigibles dans les secteurs situés à proximité des gares et renforce les exigences en matière de places pour les cycles non motorisés. Les règles sont assouplies pour l'habitat spécifique, conformément à l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, ainsi que les règles relatives aux commerces de moins

de 150m<sup>2</sup>, afin de ne pas contraindre trop drastiquement le commerce en ville.

### 5.3.12. Article 13 : espaces verts et plantations

Les règles de l'article 13 visent à encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées. Elles sont complémentaires des articles 6, 7, 9 et 10 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions. La commune a choisi ici plusieurs outils :

- des dispositions générales qui concernent la végétalisation des espaces libres de construction et qui sont communes à toutes les zones urbaines ;
- la détermination d'espaces de pleine terre afin de limiter le ruissellement des eaux, et d'inciter au maintien d'espaces verts favorables pour la biodiversité ;
- l'utilisation d'inscriptions graphiques de préservation de la trame verte.

Dans toutes les zones urbaines, il est prévu qu'une partie des espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings et la voirie interne doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre. Une proportion d'espaces verts a été fixée selon les secteurs de la zone U et de leur vocation respective.

D'autre part, dans le but de diversifier et développer les espaces de nature au sein du tissu, le règlement édicte des règles sur la végétalisation des marges de recul par rapport à l'alignement, ou

bien vise à la végétalisation des espaces sur dalles et encourage celle des toitures-terrasses.

Ces espaces verts doivent également être plantés d'au moins deux arbres de haute tige par tranche de 100m<sup>2</sup> d'espaces verts. Les projets devront également respecter les arbres existants dans la mesure du possible.

Enfin, des dispositions ont également été adoptées de manière à assurer une composition paysagère soignée des espaces ouverts et des dispositifs de gestion des eaux pluviales, intégrant des critères écologiques (essences locales).

### 5.3.13. Article 14 : coefficient d'occupation du sol

Cet article n'est pas réglementé

### 5.3.14. Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Cet article, intégré par le Grenelle 2, offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales.

Des objectifs de performance globale sont ainsi pris pour la gestion de l'eau, la qualité des matériaux mis en œuvre, l'utilisation des énergies renouvelables, etc.

#### - Performance énergétique

Plusieurs dispositions visant à réduire les consommations énergétiques du parc de Montrouge sont édictées.

Ainsi, la réalisation de logements doublement exposés est recommandée afin de réduire la demande en énergie.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée, l'objectif étant ici de développer les pratiques de vie urbaine durable et économe en ressources.

Pour les constructions existantes, l'installation de dispositifs d'isolation extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de retrait imposées à l'article 7 à condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions. Cette disposition a pour vocation de faciliter les initiatives particulières de rénovation thermique des logements.

D'autre part, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter jusqu'à 1.5m au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, sous réserve d'une intégration paysagère soignée et non perceptible depuis l'espace public. Les initiatives d'exploitation des énergies renouvelables à petite échelle seront ainsi encouragées.

Les affouillements et exhaussements sont également autorisés sous réserve qu'ils participent à l'exploitation de ressources d'énergies renouvelables comme la géothermie.

#### - Performance environnementale globale

Pour les constructions nouvelles, les surfaces de toitures terrasses pourront être fonctionnalisées par l'une des fonctions suivantes, au choix, et ce, afin de valoriser leur potentiel d'usage :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, ...)
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche, ...)
- Végétalisation dans un objectif écologique ;
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

## 6. Exposé des motifs des changements apportés aux règles d'urbanisme antérieures

La commune de Montrouge a décidé d'élaborer un nouveau Plan local d'urbanisme pour faire suite à l'annulation, en juin 2013, du Plan Local d'Urbanisme approuvé en décembre 2007. Cette annulation a entraîné le retour aux règles du Plan d'Occupation du Sol approuvé en novembre 2000.

**Les changements apportés aux règles antérieures par ce PLU sont induits par plusieurs types de motifs :**

### 6.1. Une nouvelle donne réglementaire

Le contexte législatif qui régit les documents d'urbanisme a été largement modifié depuis 2000, date du plan d'occupation des sols en vigueur avant l'approbation du présent PLU, et depuis 2007, date à laquelle a été approuvé le PLU annulé en 2013. Par conséquent, les règles du présent PLU ont apporté des changements par rapport aux documents antérieurs pour pouvoir mettre en œuvre plusieurs lois.

**La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement** a permis de recentrer les considérations environnementales au cœur des projets de territoire en incitant tout particulièrement à la mise en œuvre d'une consommation raisonnée du sol.

**La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014**, vient renforcer les objectifs de limitation de la consommation de l'espace dans la continuité de la loi Grenelle, tout en incitant à la production de logements dans les secteurs d'enjeux afin de répondre aux besoins sans cesse croissants.

Les évolutions principales concernant le PLU, en application des lois Grenelle et de la loi ALUR portent notamment :

- sur l'obligation de réaliser une analyse rétrospective sur 10 années de la consommation des espaces par l'urbanisation et la nécessité de définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace ;
- sur une analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis (diagnostic foncier) ;
- sur un inventaire des capacités de stationnement pour tous les modes de locomotion ;
- sur l'identification des principaux éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ;
- sur une évaluation de la place des espaces végétalisés présents dans les zones urbaines ;

- sur la suppression du coefficient d'occupation du sol et de la taille minimale des parcelles dans le règlement.

**La loi portant sur le Grand Paris du 3 juin 2010** renforce les objectifs de création de logements en Ile-de-France (70 000 logements par an).

**La loi du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises** et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives a également fait évoluer les dispositions réglementaires des documents d'urbanisme en assouplissant notamment les normes de stationnement exigibles par le PLU dans les quartiers de gares ou de stations de transports collectifs.

Les évolutions apportées par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs ont également pour fondement la mise en compatibilité avec le **Schéma directeur de la région Ile-de-France** approuvé le 27 décembre 2013.

## 6.2. Une volonté d'adapter le territoire à de nouveaux besoins locaux, métropolitains, et globaux

Les changements apportés aux règles sont également induits par la nécessité d'adapter le territoire à de nouveaux besoins, exigences et projets :

- Un territoire régional en pleine évolution (Région, Métropole du Grand Paris ...)

- La nécessité de pérenniser le tissu économique de Montrouge, ses emplois et son rayonnement, face à des dynamiques métropolitaines d'éloignement des activités productives ;
- Le logement devenu une priorité nationale et régionale ;
- Plusieurs projets de transport qui vont venir accroître l'accessibilité de la commune et son attractivité, tout en modifiant et renforçant son armature urbaine (prolongement de la ligne 4 du métro et création de la station Verdun Sud (nom provisoire), arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express à la station Châtillon-Montrouge, mise en en place d'un transport en commun en site propre (sur l'avenue Marx Dormoy) et requalification de l'Avenue Aristide Briand permettant un meilleure partage de la voirie ;
- De nouvelles exigences environnementales, des impacts négatifs sur l'environnement à limiter. Une adaptation aux évolutions climatiques et énergétiques en cours ;
- Des besoins en termes d'équipements, pour répondre aux évolutions de la population et des modes de vie ;
- La nécessité d'élaborer un cadre stratégique pour organiser le développement urbain, mettre en œuvre et articuler les projets ;
- Une volonté forte d'assurer la création, le maintien et le développement des espaces verts et naturels, afin de

garantir un équilibre entre développement urbain et valorisation du cadre de vie

- Une volonté forte de mettre en valeur et protéger le patrimoine architectural, urbain et paysager.

### 6.3. Une clarification, simplification et optimisation des règles

En sus des objectifs généraux énoncés précédemment, les principaux changements apportés par rapport aux règles antérieures sont également portés par une volonté globale de clarification et de simplification. Il s'agit d'aboutir à un règlement littéral allégé, et d'utiliser au maximum les possibilités graphiques qu'offre le code de l'urbanisme pour traduire les objectifs de la collectivité.

**Ainsi, les principaux changements par rapport au POS portent sur les points suivants :**

- L'instauration d'une unique zone englobant l'ensemble du territoire communal, dans laquelle trouvent place plusieurs secteurs (Upm, Uvep, Umv) pour lesquels des règles viennent soit se substituer aux règles de la zone U, soit compléter ces dernières. Cette unique zone exprime une intention de conserver une mixité des fonctions dans la majeure partie de la ville.
- Le nouveau PLU dispose donc d'un zonage entièrement recomposé par rapport au POS, et s'appuie en revanche sur

les principes établis par le PLU de 2007. Seul les secteurs Umv établis par le PLU (secteurs de maisons et villas), peuvent trouver une correspondance avec la nomenclature du POS, instituant les secteurs UEa et UEb, attachés à des ensembles d'habitat pavillonnaire.

- La mise en place de secteurs de plan masse (Upm1 et Upm2) afin de mettre en œuvre les projets d'aménagement de la ZAC Porte de Montrouge et du site Schlumberger.
- L'institution de secteurs Uvep, à vocation économique privilégiée, où la constructibilité est autorisée pour les activités économiques en cœur d'îlots ou en fond de cour, de manière à perpétuer la complexité et la diversité fonctionnelle propre au tissu urbain de Montrouge.
- L'encadrement du changement de destination pour pérenniser le tissu économique, notamment artisanal et commercial.
- La priorité donnée aux constructions à vocation économique sur certains axes, à la fois pour marquer la spécificité de ces derniers et encourager la vitalité commerciale, mais également pour protéger l'habitat des nuisances sonores ou de la pollution engendrée par la circulation routière (destination des constructions orientées vers les activités économiques, axes commerciaux à préserver).
- L'instauration des épaisseurs constructibles calculées à partir du point d'implantation de la construction, permettant d'encadrer les gabarits des nouvelles constructions. Un

principe de constructibilité limitée au-delà de cette épaisseur, où seules sont autorisées les annexes et les parkings en sous-sol en U, et les activités économiques en Uvep.

- La mise en place de règles différenciées selon la destination habitat ou activité, pour adapter au mieux la forme à l'usage.
- La mise en place de deux secteurs de hauteur plus importante, pour s'inscrire dans la dynamique du Grand Paris et offrir davantage de constructibilité à proximité de la gare de Chatillon-Montrouge et le long du périphérique.
- L'instauration de périmètres de démolition obligatoires (au titre de l'article R123-11 f), destinés à démolir certaines constructions et installations implantées non conformément aux alignements bâtis existants, dans la perspective de régénérer la ville.
- La mise en compatibilité du document d'urbanisme avec la mise en œuvre des projets de transport, et notamment l'instauration d'emplacements réservés.
- L'optimisation des outils mis à disposition par le code de l'urbanisme permettant de préserver au maximum la trame verte de la ville (espaces verts à protéger, ou à créer, arbres remarquables à protéger),

#### Correspondance des zones entre le POS et le PLU

POS	PLU
UA	U
UB	U
UC	U / Uvep
UE	Umv
UF	Uvep / Upm2
UL	U
UM	U / Uvep
UPM	U
ZAC Porte de Montrouge	Upm1
ZAC G. Messier	U
ZAC François Ory	U / Uvep
ZAC de l'Est	U / Uvep
ZAC Nord	U

### Tableau des surfaces du PLU

Zone et secteurs	Surfaces
Zone U	206,6ha
Secteur Umv	14,2ha
Secteur Uvep	16,5ha
Secteur Upm1	2,2ha
Secteur Upm2	11,1ha

**En comparaison avec le PLU approuvé en 2007, une continuité dans la philosophie des règles se lit mais des évolutions ont cependant été apportées.**

En matière de zonage :

- Le principe de la zone unique a été conservé mais une clarification entre secteurs et prescriptions graphiques a été apportée, le nom des secteurs modifié et quelques adaptations mineures ont été opérées dans leurs tracés.
- Les filets d'implantation ont été supprimés, afin de favoriser une souplesse dans l'implantation des constructions par rapport à la voirie, uniquement conditionnée par l'article 6 du règlement.
- En plus des axes commerciaux à préserver (dont le tracé a été revu) une nouvelle prescription graphique a été ajoutée afin d'assurer la diversité commerciale sur le territoire

montrougien : un axe commercial où les activités de service sont limitées a été défini avenue de la République.

- Une clarification a été établie en matière de prescriptions graphiques liées aux espaces verts. Le présent PLU distingue désormais les espaces verts à protéger de ceux à créer, peu importe leur statut public ou privé (comme c'était le cas au PLU de 2007).
- Les emplacements réservés ont été revus et regroupés dans une seule catégorie. Le PLU de 2007 les distinguait selon leur vocation.
- Des périmètres de 500m aux abords des stations de transports en commun structurant ont été délimités, conformément aux exigences en matière de stationnement imposées par la loi ALUR.

### Correspondance des zones et prescriptions graphiques entre le PLU de 2007 et le présent PLU

PLU 2007	Présent PLU
Secteurs comprenant des dispositions graphiques spécifiques	Upm1 Upm2
Secteurs à vocation économique privilégiée	Uvep
Secteurs de maisons et villas à	Umv

protéger et à mettre en valeur	
Secteurs où tout projet de construction ou d'extension est de bâtiments sera subordonné à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants	Périmètre où tout projet de construction ou d'extension est subordonné à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants
Espaces verts publics et privés à requalifier	Espaces verts public ou privé à protéger
Espaces verts publics et privés à protéger	Espaces verts publics ou privés à créer
Bâtiments à préserver	Bâtiments remarquables
Arbres remarquables à protéger	Arbres remarquables
Emplacements réservés pour espaces verts	Emplacements réservés
Emplacements réservés pour opérations de voirie	
Emplacements réservés relatifs au prolongement de la ligne 4	
Emplacements réservés relatifs au prolongement de la	

ligne 4 en tréfonds	
Filets d'implantation obligatoire	/
Axes où le commerce est imposé en rez-de-chaussée	Axes commerciaux à préserver
/	Axe commercial où les activités de services sont limitées
Zone non aedificandi de l'aqueduc de la Vanne	Zone non aedificandi de l'aqueduc de la Vanne

En matière de règlement écrit :

- La notion de bande de constructibilité a été remplacée par celle d'épaisseur constructible. La bande constructible était calculée à partir de l'alignement du terrain, c'est-à-dire de la limite entre la voie et l'espace privé. Désormais, l'épaisseur constructible est comptée à partir de tout point de la façade de la construction donnant sur la voie. Cette nouvelle modalité favoriser la souplesse dans l'implantation des constructions (il n'y a pas de perte constructibilité si la construction s'implante en retrait de l'alignement). L'épaisseur constructible définie dans le présent PLU varie selon la vocation des bâtiments construits. Pour les constructions d'habitation, la largeur permise, calculée sur la base de la largeur moyenne des bâtiments d'habitation

collective, vise à favoriser la réalisation de constructions à double orientation tout en répondant, comme c'était le cas pour la bande de constructibilité du précédent PLU, aux objectifs de préservation des fonds de parcelle et de végétalisation des cœurs d'îlots.

- La règle associée aux axes commerciaux à préserver a été modifiée. Afin de favoriser la mixité fonctionnelle sur le territoire montrougien, il n'est plus interdit l'implantation de bureau en étages, le long de ces axes. Par ailleurs, la règle a été précisée pour éviter qu'en cas de démolition / reconstruction, toute surface de plancher à destination de commerce ou d'artisanat ne disparaisse.
- L'interdiction de construire des locaux tertiaires, industriels et artisanaux supérieure à une certaine surface hors des secteurs à vocation économique privilégiée a été supprimée. Il s'agit de favoriser la mixité fonctionnelle à l'échelle communale. Par ailleurs, les règles de constructibilité dans les secteurs Uvep du présent PLU y incite à l'implantation de grandes surfaces de bureaux.
- Dans le même objectif de mixité fonctionnelle à l'échelle communale, les entrepôts sont désormais autorisés dans l'ensemble de la zone U, à l'exception du secteur Umv.
- L'article 6 a été conçu sur le modèle de l'article 10 afin de permettre l'harmonie des formes urbaines. Ainsi, l'implantation des constructions par rapport aux voies est déterminée par référence à l'implantation des constructions principales existantes voisines sur l'unité foncière ou

mitoyennes. Le présent PLU vise à proposer un dispositif réglementaire basé sur des règles morphologiques et de bonne insertion dans le tissu existant déjà constitué.

- Les règles de l'article 12 ont évolué pour tenir compte des exigences du PDUIF.
- Deux nouveaux articles ont été ajoutés, en cohérence avec la loi Grenelle II : l'article 15 portant sur les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales et l'article 16 portant sur les obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

## 7. Articulation avec les documents supracommunaux

Le Plan local d'urbanisme s'inscrit dans un cadre réglementaire global et doit être compatible avec des documents de rang supérieur. Le PLU de Montrouge est concerné dans ce rapport de compatibilité par le Schéma directeur de la région Ile-de-France, et par le Plan des déplacements urbains d'Ile-de-France. Il doit en outre prendre en compte le Schéma régional de cohérence écologique (approuvé le 26 septembre 2013), le plan de protection de l'atmosphère et le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (en cours d'élaboration).

### 7.1. Le Sdrif

Approuvé par décret en Conseil d'Etat le 27 décembre 2013, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) se compose de 6 fascicules, dont deux ont une portée normative et réglementaire vis-à-vis des documents de rang inférieur :

- Défis, projet spatial régional et objectifs
- Orientations réglementaires et carte de destination générale des différentes parties du territoire.

#### 7.1.1. Inscription du PLU dans le projet spatial régional et articulation avec les objectifs du Sdrif

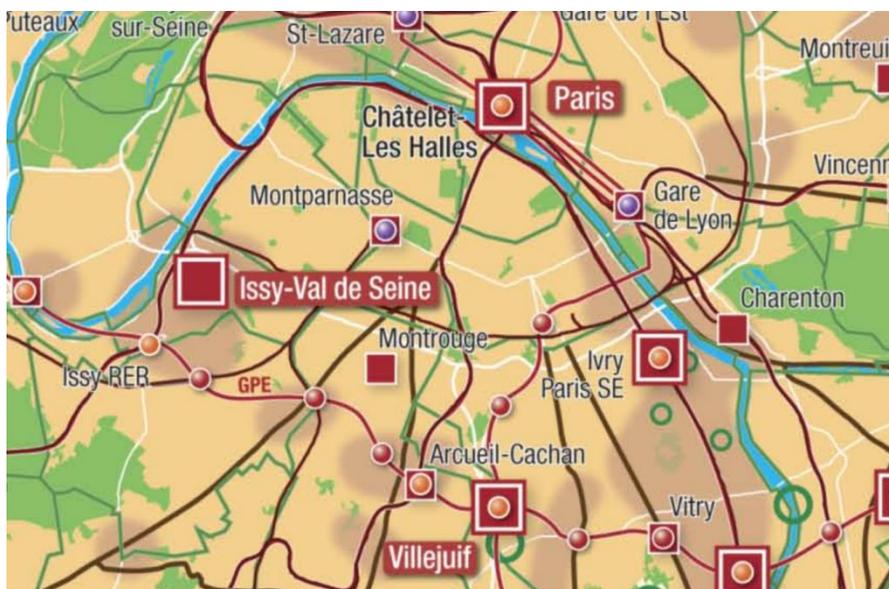
Le projet spatial régional s'articule autour de trois piliers déclinés spatialement :

- Relier-structurer, une métropole plus connectée et plus durable ;
- Polariser-équilibrer, une région diverse et attractive ;
- Préserver-valoriser, une région plus vivante et plus verte.

En outre, deux objectifs fondamentaux structurent le schéma régional :

- Améliorer la vie quotidienne des Franciliens. Cet objectif développe plusieurs ambitions en matière de production de logements (70 000 logements par an), de création d'emplois (28 000 emplois par an), d'accès aux équipements, de renforcement de l'offre de transports ou de nature en ville.
- Améliorer le fonctionnement métropolitain de l'Ile-de-France. Cet objectif décline des ambitions destinées à renforcer le dynamisme, l'attractivité et le rayonnement de la région, notamment en termes de développement économique, de transports, d'équipements structurants, ou d'écosystème naturel.

Montrouge est incluse dans le cœur d'agglomération. Pièce maîtresse du développement régional, ce dernier constitue l'espace privilégié du renouveau démographique, du maillage et de l'intensification. Au sein de cet espace, Montrouge est positionnée entre quatre polarités majeures que sont Paris, Issy-Val-de-Seine, Arcueil-Cachan et Villejuif, articulées les unes autres par le réseau de transport en commun et en particulier par le futur Grand Paris Express. Au sein de cette armature, Montrouge est identifiée comme pôle de centralité. Les abords de la gare de Châtillon-Montrouge, sur la future ligne 15 du GPE, sont désignés comme espaces de densification, avec des emprises mutables. En ce qui concerne la trame verte, l'aqueduc de la Vanne est identifié comme liaison verte.



*Extrait du projet spatial régional*

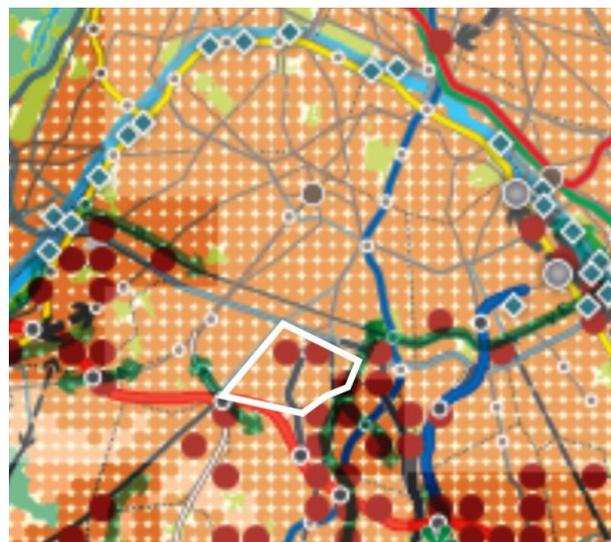
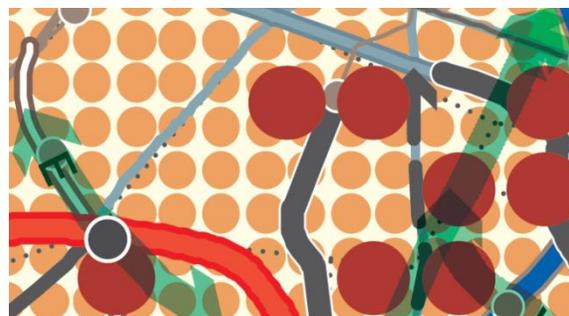
- ⇒ Le PADD du PLU de Montrouge réaffirme ce positionnement en marquant une volonté d'accompagner les projets de transports en commun structurants, et notamment le prolongement de la ligne 4 du métro et la création de la station Verdun Sud (nom provisoire), ainsi que l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express à la station Châtillon-Montrouge. Une attention particulière est portée aux évolutions urbaines aux abords de ces nouveaux points d'accès, que ce soit en termes d'aménagement des espaces publics, de réalisation d'opérations tertiaires, ou d'implantation de logements et d'équipements.
- ⇒ Le PADD marque aussi l'intention de la commune de participer à l'effort de production de logements en Ile-de-France, en offrant des conditions de mise en œuvre des opérations d'aménagement d'ensemble et d'accompagnement des opérations de densification raisonnée dans le diffus, notamment dans les quartiers bien desservis en transports en commun.
- ⇒ Le projet s'inscrit aussi pleinement dans la dynamique économique francilienne et l'objectif du Sdrif de consolider le fonctionnement métropolitain de l'Ile-de-France en proposant de soutenir la création de nouvelles entreprises en favorisant l'émergence de locaux dédiés, ciblés notamment sur les secteurs de l'innovation et accélérateurs de croissance et en permettant la conservation, le

renouvellement et l'adaptation des bâtiments d'activités existants.

Le SDRIF décline également de nombreuses orientations ayant trait à la qualité du cadre de vie notamment en termes de trame verte et bleue (prendre en compte dans les projets de densification et d'extension urbains, la préservation des ressources, pérenniser la vocation des espaces verts publics...), de risques et nuisances (réduire la vulnérabilité de la ville aux risques, aux pollutions et aux nuisances...), d'énergie-climat, de gestion de l'eau et de gestion des déchets.

Le PADD de Montrouge traduit ces orientations tout au long de son projet de ville notamment à travers l'axe 1 en prenant en compte l'importance de la trame verte urbaine montrougienne, en valorisant le paysage et le patrimoine de la ville, en inscrivant la ville dans la lutte contre les effets du changement climatique et pour une meilleure qualité de l'air, et en cherchant à maîtriser l'exposition des habitants aux risques et aux nuisances. L'axe 2 du PADD décline également ces orientations en inscrivant Montrouge dans un développement urbain durable, respectueux des ressources et exemplaire dans la gestion des déchets.

### 7.1.2. Articulation avec les orientations réglementaires



*Extraits de la carte de destination générale des différentes parties du territoire*

La carte de destination générale des différentes parties du territoire laisse apparaître plusieurs types de dispositions réglementaires.

- Le centre-ville est identifié comme **secteur à fort potentiel de densification** dans le Sdrif.
  - **Les espaces urbanisés sont à optimiser.** Le plan local d'urbanisme doit y permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. En outre, un accroissement des capacités d'accueil sur ces espaces doit être permis.
  - **Dans les quartiers à densifier à proximité des gares**, cette augmentation s'élève à 15 %. Montrouge est entièrement couverte par ces secteurs à proximité des gares.
  - **Les communes dont la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure à 220 logements** par hectare ne sont pas soumises à ce seuil chiffré, mais doivent en outre participer à l'effort de densification.
- ⇒ Montrouge est concerné par cette exception car la densité moyenne de ses espaces d'habitat est de 225,8 logements/ha (29 192 habitants / 116 ha d'habitat = 225,8)
- ⇒ Plusieurs moyens sont employés dans le PLU afin d'optimiser les espaces urbanisés :
- Les implantations prescrites dans le règlement dans la zone U ont comme objectif principal de maintenir les densités existantes des tissus urbains de Montrouge. Aussi, les articles 6 et 10, relatifs aux implantations par rapport aux

voies et emprises publiques et aux hauteurs maximales autorisées édictent un principe de référence aux constructions voisines, permettant de fait de poursuivre les densités existantes.

- Le règlement de la zone U impose la mitoyenneté sur limites séparatives, et rend possible la contiguïté des constructions les unes par rapport aux autres.
  - Les règles de la zone U relatives à l'emprise au sol permettent une constructibilité à 100 % dans l'épaisseur constructible de 13 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions.
  - Deux secteurs de hauteur spécifique sont institués à proximité de la gare de Châtillon-Montrouge et le long du périphérique, dans lequel la hauteur n'est pas réglementée.
  - Plusieurs secteurs font l'objet d'une orientation d'aménagement visant notamment à valoriser le potentiel foncier et à encourager la mutation du bâti : Marne-Brossolette, Boulevard Aristide Briand, abords des nouvelles stations de transports en commun.
- **Deux continuités écologiques** jouxtent le territoire : l'aqueduc de la Vanne en limite est, et le corridor des voies ferrées au sud-ouest du territoire. Toutefois, ces espaces ne sont pas compris dans le territoire communal stricto sensu.
- ⇒ Malgré cette absence de continuités sur son territoire, la commune expose dans l'axe 1 de son PADD un objectif « d'accorder une

importance primordiale à la trame verte urbaine montrougiennne, support de biodiversité et de qualité de vie » qui participe ainsi au maintien de continuités écologiques locales qui tendent à faire lien avec celles majeures des territoires voisins. Des outils réglementaires viennent appuyer cette orientation en protégeant des composantes vertes remarquables du territoire (espaces verts, arbres remarquables...).

## 7.2. Le Pduif

Le Plan des déplacements urbains d’Ile-de-France a été approuvé par le Conseil Régional d’Ile-de-France le 19 juin 2014 et s’articule autour d’un enjeu : assurer un équilibre durable entre besoins de mobilité et protection de l’environnement et de la santé.

Les objectifs à l’échelle de l’Ile-de-France consistent notamment en une croissance de 20% des déplacements en transports collectifs, une croissance de 10% des déplacements en modes actifs, et une diminution de 2% des déplacements en voitures et deux roues motorisés.

Le PLU est concerné par deux prescriptions obligatoires :

1. Imposer, dans le règlement du PLU, des normes minimales de stationnement vélo dans les nouvelles opérations (de tout type) dans l’ensemble des zones U et AU,
2. Imposer, dans le règlement du PLU, des normes de stationnement pour les véhicules motorisés concernant les opérations de bureaux, en tenant compte de la proximité des points de desserte structurante, et du zonage d’application du PDUIF.

Des normes de surfaces pour les vélos sont imposées dans le règlement du PLU de Montrouge :

- pour l’habitat : 0,75m<sup>2</sup> par logement jusqu’à deux pièces et 1,5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> ;
- Pour les bureaux, 1,5m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les activités, 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs, à définir en fonction des besoins.

Pour les bureaux, le règlement prescrit que soit réalisée au maximum 1 place par 70m<sup>2</sup> de SDP hors périmètres de 500 m autour des points d’accès aux transports en commun structurants, et au maximum 1 place par 90m<sup>2</sup> de SDP au sein de ces mêmes périmètres.



**Norme plafond**

Il ne pourra être construit plus de :

-  1 place pour 300 m<sup>2</sup> de SdP
-  {
  - 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de SdP à moins de 500 m de deux points (ou plus) de desserte par deux lignes différentes structurantes
  - 1 place pour 90 m<sup>2</sup> de SdP à moins de 500 m d'un point de desserte TC structurante
  - 1 place pour 70 m<sup>2</sup> de SdP à plus de 500 m d'un point de desserte TC structurante
-  1 place pour 70 m<sup>2</sup> de SdP à plus de 500 m d'un point de desserte TC structurante
-  1 place pour 90 m<sup>2</sup> de SdP à moins de 500 m d'un point de desserte TC structurante
-  1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SdP à plus de 500 m d'un point de desserte TC structurante
-  1 place pour 60 m<sup>2</sup> de SdP à moins de 500 m d'un point de desserte TC structurante

*Normes plafonds de stationnement pour les bureaux*

### 7.3. Le SRCE

Le PLU est tenu de prendre en compte le Schéma de cohérence écologique approuvé le 26 septembre 2013. Ce document, déjà pris en compte par le Sdrif, identifie la Trame Verte et Bleue, spatialise et hiérarchise les enjeux de continuités écologiques à l'échelle régionale, et propose un cadre d'intervention.

Aucune liaison reconnue par son intérêt écologique n'a été identifiée par le SRCE. Néanmoins, il faut noter que la trame verte et bleue urbaine de Montrouge constitue, à son échelle, un maillon de la TVB régionale entre les deux sites d'intérêt majeur que sont le cimetière de Bagneux et le Parc Montsouris associé à la Cité Universitaire.

Dans ce sens, le PADD accorde une importance primordiale à la trame verte montrougeenne. De plus, des outils réglementaires sont mis en place pour préserver et renforcer la trame des espaces verts notamment au moyen de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : arbres remarquables à protéger, espaces verts publics ou privés à protéger, espaces verts publics ou privés à créer...

### 7.4. Le SDAGE

Le PLU doit être compatible avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux approuvé par arrêté le 20 novembre 2009. Ce document fixe plusieurs orientations pour la période 2010-2015 :

- Concernant la qualité de la ressource en eau notamment à travers la diminution des pollutions de toute nature, la protection des captages, la gestion de la rareté de la ressource...
- à propos des risques liés à l'eau et notamment limiter le ruissellement en zones urbaines, prendre en compte ce ruissellement pour protéger l'eau captée pour l'alimentation en eau potable, privilégier des techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle...

Le PADD traduit ainsi ces différentes orientations notamment dans son axe 2 « Un fonctionnement urbain à maîtriser », en déclinant l'objectif « Ancrer Montrouge dans une perspective d'un développement urbain durable » sur la maîtrise des eaux de ruissellement, la protection de la ressource en eau mais également la garantie des conditions optimales d'assainissement.

## 7.5. Le PPA pour l'Ile-de-France

Le PLU doit prendre en compte le Plan de Protection de l'Atmosphère pour l'Ile-de-France qui a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 25 mars 2013. Il fixe des orientations majeures en termes de lutte contre les nuisances sonores des transports terrestres, de réduction des émissions de particules liées aux chantiers, d'amélioration de la qualité de l'air pour la santé, mais également de promotion d'une politique de transport respectueuse.

Le PADD formule plusieurs objectifs dans ce sens. Ainsi, il souhaite favoriser la possibilité aux montrougiens de se déplacer de manière plus vertueuse en favorisant les déplacements alternatifs à la voiture individuelle, et ce, pour une meilleure qualité de l'air, entre autres. Il vise également à apaiser les ambiances sonores ressenties par les habitants et les usagers du territoire en favorisant une programmation moins sensible en proximité des axes bruyants ou bien protégeant des zones de calme traduisant le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement.

## 8. Incidences sur l'environnement

En application du 4° de l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

### 8.1. Trame verte et bleue

#### 8.1.1. Rappel de l'état initial

En raison de sa situation en première couronne parisienne, de son urbanisation dense et ancienne, la commune ne recense que peu d'espaces naturels et d'espaces disponibles pour favoriser le développement des espaces verts. Cependant, Montrouge dispose d'une offre d'espaces verts publics relativement importante constituée de 21 unités se répartissant sur la ville et participant ainsi à structurer une partie de la trame verte. D'autres éléments ponctuels sont recensés : il s'agit des arbres remarquables, des alignements d'arbres, mais aussi des espaces végétalisés privés tels que les jardins partagés, les cœurs d'ilots... Par ailleurs, la commune a mis en place une politique de végétalisation des

toitures et façades sur certains équipements. Enfin, il faut noter que la ville de Montrouge s'est engagée dans le développement de pratiques favorables au développement de la biodiversité et à la diversification des espèces dans ses espaces publics. La commune vise ainsi le développement des éléments de nature qui permettent de mettre en valeur le paysage et le cadre de vie dans un milieu qui reste fortement et densément urbanisé.

#### 8.1.2. Incidences négatives

Bien que le développement urbain de la ville s'effectue en renouvellement, les projets qui seront mis en œuvre pourraient aboutir à une densification urbaine dans certains secteurs et potentiellement impacter la trame verte urbaine communale.

D'autre part, les chantiers de rénovation et de construction pourraient potentiellement entraîner des nuisances et perturbations pour la faune.

#### 8.1.3. Incidences positives

##### PADD

Le PADD affiche la volonté de préserver la trame verte montrougiennne, support de biodiversité et de qualité de vie. L'orientation s'appuie ainsi sur la valorisation des éléments existants : le tissu végétal diffus (espaces privés, publics, jardins partagés...). De manière à développer cette trame, le PADD fixe également comme objectif de mettre en œuvre des solutions innovantes pour le développement de la nature en ville et de renforcer la trame lors de nouveaux projets pour l'aménagement

d'espaces verts, si possible. Ainsi, la trame verte montrougiennne participera pleinement à créer du lien écologique entre les deux entités majeures voisines que sont le cimetière de Bagneux et le Parc Montsouris en lien avec la Cité universitaire.

### OAP

Chacune des OAP sectorielles développe des orientations spécifiques liées à la trame verte urbaine montrougiennne afin de la préserver et de la développer à l'occasion des opérations d'aménagement.

Ainsi, sur le secteur Marne Brossolette, les alignements d'arbres sont préservés et d'autres sont projetés afin d'assurer la continuité paysagère et écologique de l'ensemble. Sur le secteur d'OAP Aristide Briand, les alignements d'arbres existants sont préservés. Dans la séquence n°1 du « Boulevard périphérique aux rues Gabriel Péri et Barbès », un traitement qualitatif de l'entrée de ville qui participera à la qualité paysagère et au développement de la trame verte urbaine est inscrit. Enfin, dans la séquence n°3 de la même OAP « Avenue Léon Gambetta à la Place Jules Ferry », le Square Jean Moulin est préservé dans son unité sur le secteur.

### Règlement-Zonage

Le zonage recense un certain nombre d'éléments de trame verte en vue de leur protection. Ainsi, des espaces paysagers (espaces verts publics ou privés à protéger ou à créer) et des arbres remarquables sont préservés dans l'objectif de renforcer la trame verte de la commune et plus particulièrement sa fonction support de biodiversité et de qualité du cadre de vie.

A l'article 6 du secteur Umv relatif aux maisons et villas qui sont particulièrement concernées par l'enjeu de protection des cœurs d'îlots verts qui constituent des corridors en pas japonais, le règlement prévoit qu'en cas de démolition des constructions existantes, les nouvelles constructions pourront conserver l'implantation du bâti précédent, ce qui permettra de préserver les espaces privés bien constitués.

La partie de l'article 11 relatif aux clôtures et portails interdit, dans toutes les zones, la réalisation de parties pleines maçonnées à une hauteur supérieure à 60cm ce qui favorise le déplacement de certaines espèces.

Enfin, l'article 13, réglementant les espaces libres et plantations, impose également des dispositions visant à la végétalisation d'espaces libres y compris les marges de recul et les espaces sur dalles, et recommande la végétalisation des toitures terrasses. Il inscrit également des coefficients d'espaces verts de pleine terre et de plantation d'arbres qui favorisent la perméabilité de ces espaces à la trame verte.

### **Conclusion**

Les impacts négatifs de l'urbanisation sur le patrimoine naturel sont relativement maîtrisés. En effet, le projet développé par le PLU vise à associer étroitement développement urbain et développement de surfaces vertes (nouveaux espaces verts publics au gré des opportunités, espaces verts sur dalle, pieds d'immeubles, ...). Les espaces verts de la commune sont par ailleurs préservés pour assurer le maintien de la biodiversité, voire son développement.

## 8.2. Gestion de l'eau

### 8.2.1. Rappel de l'état initial

La gestion de l'eau potable est une compétence de la ville déléguée au Syndicat des eaux d'Ile-de-France. Malgré une augmentation de la population, la consommation d'eau potable est en baisse dans la commune, ce qui témoigne de nouvelles pratiques plus économiques vis-à-vis de la ressource. L'eau potable provient de l'usine de Choisy-le-Roi, pompée et traitée à partir des eaux de la Seine. La qualité bactériologique et physico-chimique de l'eau est bonne mais elle nécessite d'importants traitements.

Les réseaux d'assainissement de Montrouge sont entièrement unitaires. Cela impose de porter une attention soutenue à la gestion des eaux pluviales pour éviter la saturation des réseaux lors des épisodes pluvieux intenses. Des dispositifs ont cependant été mis en place afin d'éviter la saturation des réseaux. Cependant, la gestion des eaux pluviales est contrainte sur le territoire par la présence de cavités souterraines.

Les eaux usées sont ensuite évacuées vers la station d'épuration de Seine Aval qui traite 70% des eaux usées de l'agglomération parisienne.

### 8.2.2. Incidences négatives

Le PLU fixe des objectifs de développement impliquant la poursuite de l'augmentation de la population, mais aussi l'accueil de nouvelles entreprises et donc de nouveaux usagers du territoire.

Ces dynamiques à venir vont nécessairement entraîner un accroissement de la demande en eau potable sur le territoire et impliquer des pressions supplémentaires sur la ressource.

Cet accroissement entraînera également une quantité d'eaux usées supérieures à traiter. Il faudra ainsi s'assurer de l'adéquation entre la production des effluents et les capacités de collecte des réseaux mais aussi de traitement des eaux usées. Il s'agira d'éviter d'éventuels impacts négatifs sur l'environnement. Il faut également noter que la quantité de boues à gérer issues de la station d'épuration sera également augmentée.

Enfin, malgré le renouvellement urbain, de nouvelles imperméabilisations pourraient éventuellement venir accentuer localement un phénomène de ruissellement urbain en raison des volumes d'eaux pluviales plus importants à prendre en charge.

### 8.2.3. Incidences positives

#### PADD

Dans l'objectif d'ancrer Montrouge dans un développement urbain durable, le PADD développe des orientations ayant trait à la protection de la ressource en eau, en qualité et en quantité : réduction de la demande, garantie du bon traitement des eaux usées...

#### Règlement

A l'article 4, le règlement impose le raccordement obligatoire de toute construction nouvelle aux réseaux d'eau potable et

d'assainissement. Les dispositifs d'assainissement doivent, par ailleurs, respecter la réglementation en vigueur. Le règlement impose dans l'ensemble de la zone U, tous secteurs compris, un débit de fuite de 2L/s/ha, de manière à limiter les risques de débordement.

L'article 13 impose des coefficients d'espaces verts et d'espaces de pleine terre dans les espaces libres qui favorisent l'infiltration des eaux pluviales et limitent le ruissellement. Ainsi, dans la zone urbaine, il est prévu le traitement de 50% de la surface non bâtie en espaces verts dont 40% seront constitués de pleine terre. Plus généralement, l'ensemble des règles relatives à la trame verte et à la limitation de l'emprise au sol des constructions, participe à la maîtrise de l'imperméabilisation des sols et donc à la limitation du ruissellement.

Enfin, à l'article 15, sur la performance environnementale globale, il est édicté une règle visant à la préservation de la ressource en eau via l'installation dans les constructions neuves d'appareils économes. Les toitures terrasses sont également mentionnées comme pouvant participer à la récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

### **Conclusion**

Le développement de la commune entraînera nécessairement des pressions supplémentaires sur la ressource et donc de nouvelles contraintes en termes de gestion de l'eau. Néanmoins, le PLU affiche des orientations politiques fortes et des règles qui permettront de maîtriser ces impacts négatifs.

## **8.3. Air-climat (transports en commun, mobilité, demande en énergie)**

### **Qualité de l'air**

#### **8.3.1. Rappel de l'état initial**

La qualité de l'air est globalement satisfaisante dans la commune de Montrouge selon les niveaux enregistrés par les stations d'Airparif et les seuils réglementaires déterminés. Il faut toutefois noter des dépassements ponctuels de certains seuils concernant les particules PM10 et PM2,5.

La qualité de l'air est directement impactée par la présence de nombreuses infrastructures routières desservant le territoire communal. On peut ainsi imputer les dépassements des objectifs de qualité à la présence d'axes comme l'avenue Aristide Briand, l'avenue Pierre Brossolette ou encore le boulevard Romain Rolland. Enfin, il faut noter que plusieurs secteurs présentent des sensibilités à la présence de dioxyde d'azote, qui participe au phénomène du réchauffement climatique.

#### **8.3.2. Incidences négatives**

Le développement urbain et économique visé par la commune aura pour conséquence l'augmentation du nombre d'habitants mais également du nombre d'usagers du territoire (employés, clientèle...). Cela entraînera nécessairement une augmentation des

flux de déplacements, notamment des déplacements quotidiens susceptibles de s'effectuer en voiture individuelle.

Le PLU affiche en outre des projets visant à renforcer l'attractivité des pôles existants. Cela développera donc potentiellement plus de flux de déplacements sur la commune.

Cette intensification du trafic pourrait donc se manifester par un accroissement des émissions polluantes dans l'atmosphère et donc une réduction de la qualité de l'air.

### 8.3.3. Incidences positives

#### PADD

Dans le but d'améliorer sensiblement la qualité de l'air, le PADD cherche à faciliter la mobilité durable et augmenter son attractivité.

Le PADD affiche comme objectif d'accompagner le développement de nouveaux pôles d'attractivité et d'assurer une connexion optimale entre eux en s'appuyant sur le développement des transports en commun et des modes doux.

Il s'agit notamment d'augmenter l'attractivité des transports alternatifs à la voiture individuelle en soutenant les projets de transports en commun comme le prolongement de la ligne 4, l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express ou encore la requalification de l'avenue Aristide Briand permettant de favoriser un meilleur partage de la voirie. L'évolution de la mobilité souhaitée se base aussi sur le traitement des espaces publics pour encourager les déplacements piétons, mais aussi sur l'encadrement

de la place de l'automobile dans la ville, le développement d'une offre de vélo...

De plus, le PADD comporte des objectifs de mixité fonctionnelle. Le rapprochement entre l'habitat et les services permet de réduire les besoins de déplacement, les distances à parcourir et donc renforce l'attractivité des modes doux.

Par ailleurs, la volonté d'engager un développement des éléments de nature et des surfaces végétalisées, et de protéger durablement l'ensemble des éléments qui composent la trame verte urbaine de la ville, permettra de favoriser la captation d'une partie des particules de pollution.

#### OAP

Les OAP sectorielles déclinent également des orientations visant à proposer des modes de déplacements plus respectueux de la qualité de l'air, tout en assurant leur attractivité afin d'assurer leur bon développement sur le territoire Montrougien.

Ainsi, sur le secteur d'OAP Marne Brossolette, il est prescrit l'amélioration du partage de la voirie notamment en engageant un traitement qualitatif des espaces de circulation piétonne pour ainsi assurer leur attractivité. L'OAP « Aristide Briand » propose sur toutes ses séquences la création de liaisons cyclables en site propre et anticipe une meilleure approche multimodale des déplacements. Enfin, les secteurs futurs de gare sont déclinés dans l'OAP intitulée « Abords de nouvelles stations de transports en commun » et concernés par la requalification des espaces publics,

l'aménagement des dessertes en bus, le renforcement des liaisons cyclables...

#### Règlement

L'article 12 qui régleme le stationnement, prévoit des dispositions spécifiques et plus restrictives que dans l'ensemble de la zone U, au sein des périmètres de 500m autour des points d'accès aux transports en commun structurants, actuels et futurs. Il s'agit ainsi d'encourager l'utilisation de l'offre en transports en commun et de l'offre multimodale associée afin de participer aux efforts de réduction des émissions de gaz à effets de serre.

#### **Conclusion**

La poursuite du développement du territoire aura pour conséquence une augmentation du flux de déplacements, dont certains seront motorisés, ce qui pourrait entraîner une dégradation de la qualité de l'air. Cependant, le PLU traduit pleinement des objectifs de développement d'une offre de mobilité durable, en s'appuyant notamment sur le développement prochain des transports en commun sur le territoire. C'est pourquoi, avec la poursuite des actions d'incitation vers une mobilité plus durable pour ses habitants et usagers, les objectifs de préservation d'une qualité de l'air satisfaisante pourraient être atteints.

## 8.4. Demande énergétique du territoire

### 8.4.1. Rappel de l'état initial

La ville de Montrouge se place dans la moyenne des communes de petite couronne parisienne concernant les émissions de Gaz à Effets de Serre. C'est le secteur résidentiel qui en est le principal acteur, suivi par le secteur de la mobilité quotidienne.

Il faut également noter une forte proportion de logements dont la construction est antérieure à la première réglementation thermique de 1975. Néanmoins, la typologie des habitations (forte part d'habitat collectif et densité des constructions) favorise un potentiel d'amélioration certain, moyennant certaines interventions.

La commune possède des sources d'énergies renouvelables non négligeables qu'elle peut mettre à profit comme l'énergie solaire, le petit éolien domestique ou bien encore la géothermie. La commune dispose également d'un potentiel de raccordement au réseau de chauffage urbain de Paris qui constitue un véritable atout à mettre en œuvre dans le cadre de la transition énergétique.

### 8.4.2. Incidences négatives

Le développement urbain et économique envisagé dans le projet de territoire implique de nouvelles constructions qui, bien que soumises à la RT2012, induiront une consommation d'énergie supplémentaire. Cela entraînera donc une augmentation de la demande énergétique du territoire, et par conséquent la production d'émissions de gaz à effet de serre supplémentaires.

### 8.4.3. Incidences positives

#### PADD

Le PADD inscrit pleinement la commune dans le processus de transition énergétique. L'amélioration des performances énergétiques est ainsi recherchée en agissant sur le secteur bâti, premier responsable des émissions de GES : favoriser la réhabilitation du bâti et rechercher une performance optimale dans les nouvelles constructions. Le développement des énergies renouvelables est également visé de manière à favoriser l'indépendance énergétique du territoire et le mix énergétique : solaire, géothermie mais également le raccordement au réseau de chaleur.

#### Règlement

Dans un premier temps, le règlement, à travers l'article 15, vise à la réduction de la demande énergétique. Ainsi, il impose que tout projet de réhabilitation permette une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments. Il autorise également l'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur sous conditions de profondeur.

Outre la limitation de la demande en énergie, le règlement s'attache à favoriser le développement des énergies renouvelables sur le territoire de Montrouge.

Ainsi, il permet à l'article 15 le développement de dispositifs de production d'énergies renouvelables en dépassement des hauteurs maximales autorisées, dans la limite d'1,5 m, et sous réserve d'une

intégration particulièrement soignée. De plus, il autorise les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont nécessaires pour assurer le développement de système de production d'énergies renouvelables comme la géothermie. Enfin, les toitures terrasses sont identifiées comme pouvant participer au déploiement des énergies renouvelables à travers l'installation d'équipements propices sur leurs surfaces.

#### **Conclusion**

L'augmentation de la demande en énergie du territoire consécutive au développement de Montrouge est susceptible d'être limitée par l'engagement de la commune dans l'amélioration des performances énergétiques du parc bâti.

De plus, le PLU incite au développement des énergies renouvelables et étudie l'opportunité d'un raccordement aux réseaux de chaleur, qui favoriseront l'indépendance énergétique du territoire et réduiront la dépendance aux énergies fossiles.

## 8.5. Les risques naturels, industriels, technologiques et nuisances sonores

### 8.5.1. Rappel de l'état initial

La commune de Montrouge est soumise à plusieurs risques naturels, technologiques et industriels.

Deux risques naturels sont particulièrement présents sur la commune : il s'agit du risque inondation par ruissellement et

remontée de nappe, et du risque mouvement de terrain en raison du phénomène de retrait gonflement des argiles mais également d'effondrement et/ou d'affaissement consécutif à la présence de cavités anthropiques sur le territoire. Il faut noter qu'un périmètre de zone à risque concernant ces cavités a été approuvé par arrêté préfectoral le 19 décembre 1985 et vaut Plan de Prévention des Risques.

La commune de Montrouge est globalement épargnée par la présence de risques industriels et technologiques qui sont malgré tout présents. On recense ainsi 3 ICPE soumises à autorisation et aucune installation ne relève du régime SEVESO. La commune est également concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses via certains de ses principaux axes routiers, mais aussi par la présence de deux canalisations de gaz haute pression, cependant non exploitées actuellement, ainsi que par la proximité d'une canalisation de gaz en fonctionnement située à Châtillon. Enfin, aucun site n'est répertorié à l'inventaire BASOL des sites pollués. 234 sites sont néanmoins répertoriés à l'inventaire BASIAS recensant les sites potentiellement pollués.

La commune de Montrouge est impactée par plusieurs activités sources de bruit. Il s'agit notamment d'infrastructures routières et ferrées classées en voies bruyantes par arrêté préfectoral. Cette reconnaissance entraîne ainsi des contraintes d'isolation acoustique des bâtiments situés à proximité. Les voies principales concernées par ces nuisances sont les RD906, RD920, RD50, RD128, RD161, classées en catégorie 3 et signifiant des nuisances à prendre en compte sur 100m. Enfin, une partie de la RD128 et les voies ferrées

situées à l'extrême-sud-ouest de la ville sont classées en catégorie 2 (nuisances sur 250m).

### 8.5.2. Incidences négatives

Le PLU présente des objectifs de croissance démographique induisant un certain dynamisme de construction. Il expose également une stratégie économique visant à accueillir de nouvelles activités. De ce fait, le développement urbain porté par le projet entraînera nécessairement une augmentation des personnes et des biens exposés aux risques auxquels est soumise la ville.

Le développement de la commune par le renouvellement urbain induira également la sollicitation d'emprises identifiées comme potentiellement polluées sur lesquelles il s'agira alors d'écarter tout risque de contamination.

Par ailleurs, les nouvelles imperméabilisations qu'entraîneront le développement de la commune et notamment les dynamiques de densification mèneront nécessairement à l'augmentation du ruissellement urbain, malgré la création de contraintes visant à favoriser la retenue à la source et l'instauration de débit de fuite contraignant.

Concernant les nuisances sonores, le développement du territoire communal induira de nouveaux flux de déplacements. Une augmentation des nuisances sonores actuelles pourra alors être observée dans des zones déjà concernées mais aussi dans des secteurs jusqu'alors relativement préservés.

### 8.5.3. Incidences positives

#### PADD

De manière à maîtriser l'exposition des habitants aux risques et aux nuisances sonores, le PADD développe plusieurs objectifs pour adapter l'évolution du territoire. Concernant le risque inondation, le PADD prévoit de limiter dans la mesure du possible l'imperméabilisation des sols. Le PADD considère le risque mouvement de terrain de manière à poursuivre le développement communal. C'est également dans ce sens qu'il anticipe la remise en service de la canalisation de Transports de Matières Dangereuses. Enfin, dans le but de réduire l'exposition des habitants et usagers au bruit, le PADD développe des objectifs d'apaisement des ambiances sonores à travers des programmations adaptées aux axes bruyants, des zones de calme...

#### OAP

L'OAP relative au secteur de l'Avenue Aristide Briand prévoit des mutations urbaines qui préservent les habitants des nuisances, en privilégiant, aux abords de la voie, les constructions non résidentielles.

#### Règlement

Les prescriptions écrites du règlement sont autant de moyens dont se dote la commune pour réduire l'exposition des habitants et des biens aux risques. Ainsi, les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve de conditions particulières, c'est-à-dire qu'elles correspondent à des

besoins nécessaires à la vie et à la commodité des futurs habitants ou des usagers des constructions. Cette disposition permet de contraindre l'implantation des installations classées dans les zones d'habitat notamment et donc de réduire l'exposition des habitants et usagers de la commune au risque industriel.

Concernant les nuisances sonores, le règlement rappelle les prescriptions d'isolement acoustique pour les secteurs voisins des infrastructures de transport répertoriées et qui sont affectés par le bruit. Par ailleurs, les constructions à destination d'habitation sont également interdites le long de ces axes : Avenue Aristide Briand, Boulevard Romain Rolland et Avenue du Docteur Lannelongue.

En outre, les zones de calme du PPBE ont été globalement préservées dans le cadre de la trame verte urbaine du PLU ce qui permet d'assurer des secteurs apaisés pour les habitants à long terme.

#### **Conclusion**

La prise en compte des risques est assurée dans le PLU par les différentes règles et orientations qu'il édicte. Ces règles assurent la limitation de la vulnérabilité de la population face aux différents aléas. De même, le PLU met en œuvre les moyens nécessaires pour limiter l'exposition aux nuisances de ses habitants et usagers.

## 8.6. Gestion des déchets

### 8.6.1. Rappel de l'état initial

La collecte des déchets est une compétence détenue par la commune. La gestion de la déchetterie de Montrouge est cependant assurée par le SYELOM. La valorisation énergétique des déchets ménagers résiduels et le tri des emballages ménagers est une compétence transférée au SYCTOM. Les ordures ménagères sont incinérées à l'usine d'Ivry-sur-Seine.

De manière générale, il faut noter que le bilan de tonnage des déchets est globalement à la baisse. De plus, la production de déchets sur la commune de Montrouge est largement inférieure à la moyenne régionale.

### 8.6.2. Incidences négatives

Le développement démographique et économique induira également une augmentation proportionnelle de la production de déchets.

En outre, le souhait d'accueillir de nouvelles activités économiques induit la possibilité de devoir gérer des déchets, potentiellement spécifiques et dangereux, relevant d'une filière de collecte et de traitement spécifique.

Enfin, la mise en œuvre des projets d'aménagement et de construction engendrera une production de déchets de chantiers qui devra être gérée.

### 8.6.3. Incidences positives

#### PADD

Dans le but de s'inscrire dans une démarche de développement urbain durable, le PADD recherche l'amélioration de la gestion des déchets, que ce soit à travers une collecte adaptée au contexte urbain, la recherche d'une plus grande valorisation des déchets et la poursuite des initiatives de sensibilisation.

#### Règlement

Le chapitre du règlement énonçant les dispositions s'appliquant à toutes les zones développe des prescriptions à l'article 4. Les constructions nouvelles doivent prévoir des zones de stockage dont les dimensions permettront le tri sélectif des déchets. La mutualisation des systèmes lors de nouvelles opérations est par ailleurs favorisée. Pour des raisons d'hygiène et de sécurité, ces locaux devront être isolés d'autres pièces à usage plus sensible comme l'habitation, le travail, la restauration...

#### **Conclusion**

Le développement urbain s'accompagnera d'une augmentation des volumes de déchets à gérer. Cependant, la commune prévoit dans son PLU des dispositions visant à une gestion efficace et durable des déchets.

## 8.7. Patrimoine et paysage bâti

### 8.7.1. Rappel de l'état initial

Le territoire ne dispose que d'un monument historique inscrit bien qu'il soit constitué de nombreux autres éléments bâtis patrimoniaux dont la plupart étaient recensés comme bâtiment remarquable au précédent PLU.

La qualité paysagère de Montrouge est essentiellement due à son unité architecturale et urbaine fortement liée à la proximité avec Paris, proximité qui se ressent également au travers des ambiances urbaines. Il faut également noter que l'espace public, à travers la rue et les places, permet une lisibilité de ce paysage urbain. La qualité paysagère est aussi induite par celle des différents éléments de bâti qui constituent le tissu urbain notamment à travers l'utilisation de matériaux de construction nobles.

Enfin, la commune est bordée par des axes routiers majeurs, secteurs clefs de potentielle valorisation de l'image de la ville qui ne traduisent pas les ambiances architecturales, paysagères et urbaines du reste de la ville et restent donc à améliorer.

### 8.7.2. Incidences négatives

Le développement urbain induit de nouvelles constructions dont la localisation, la qualité de l'architecture, etc. pourraient potentiellement réduire la qualité paysagère globale de la ville et être en contradiction avec les ambiances paysagères montrougiennes.

De même, la construction de nouveaux logements sous la forme de programmes d'ensemble pourrait aboutir à une banalisation des formes architecturales, sans rapport avec la qualité patrimoniale recensée aujourd'hui sur le territoire.

Enfin, malgré les diverses prescriptions édictées, les programmes de construction pourraient impacter le développement des espaces verts de nature, éléments stratégiques dans la qualité des ambiances paysagères et urbaines à Montrouge.

### 8.7.3. Incidences positives

#### PADD

Le PADD inscrit un objectif visant à valoriser le paysage et le patrimoine de la ville. Pour cela, plusieurs orientations sont développées pour conforter les ambiances paysagères basées sur les formes urbaines, les espaces naturels, pour valoriser les axes urbains, vitrines de la commune, mais aussi préserver le patrimoine bâti et valoriser les espaces publics.

#### OAP

Les OAP intègrent des orientations en faveur de la qualité paysagère des projets urbains : requalification des fronts bâtis, morphologie urbaine à respecter assurant l'intégration paysagère des constructions, requalification des espaces publics, valorisation des éléments paysagers de nature (alignements d'arbres...)

Plus précisément, dans le secteur Marne-Brossolette, une attention particulière est portée au traitement des façades des constructions.

D'autre part, sur le secteur Aristide Briand et dans sa séquence n°3 « Avenue Léon Gambette à la Place Jules Ferry », il est prévu d'améliorer le traitement des espaces aux abords de la poste afin de mettre en valeur ce bâtiment qui constitue un élément de patrimoine.

#### Règlement et zonage

De par la définition d'un ensemble de règles relatives à l'implantation des constructions, à l'emprise au sol, à la hauteur maximale des constructions, etc. le PLU assure une harmonie des formes urbaines. Ces règles participent donc à la préservation de la qualité du cadre urbain et de l'identité de la commune.

En outre, les prescriptions écrites du PLU règlementent l'article 11 relatif aux aspects extérieurs des constructions et aménagements. Y sont règlementés, entre autres, l'intégration paysagère des bâtiments, les façades, les ouvertures, les toitures, les clôtures... Ces mesures permettront d'aboutir à une meilleure intégration paysagère des nouvelles constructions.

Les éléments bâtis sont préservés via une liste de patrimoine bâti annexée au règlement. Dix-huit bâtiments sont ainsi protégés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme et reportés au document graphique.

La protection des arbres remarquables participera également à la préservation des ambiances paysagères de Montrouge.

#### **Conclusion**

Grâce aux outils de protection que comporte le projet ainsi qu'à l'application des règles édictées, les paysages et le patrimoine architectural et urbain de Montrouge seront préservés des impacts négatifs que peut engendrer l'urbanisation. Le projet intègre d'ailleurs des orientations qui concourront globalement à l'amélioration de la qualité paysagère des diffé

## 9. Indicateurs de suivi

Thème	Orientation du PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
<b><u>UN CADRE DE VIE APPRECIÉ À PRÉSERVER</u></b>	<b>Accorder une importance primordiale à la trame verte montrougiennne, support de biodiversité</b>	Superficie des espaces verts	MOS IAU, photo-interprétation	4 à 6 ans	87,59 ha d'espaces verts (espaces ouverts artificialisés du MOS)
		Nombre d'arbres remarquables	Conseil Départemental	Annuelle	12 arbres remarquables en 2016
	<b>Valoriser le paysage et le patrimoine de la ville, garants de l'identité du territoire</b>	Suivi des permis de construire  Suivi des projets de requalification d'espaces publics et entrées de ville  Linéaire de cheminements doux et pistes cyclables	Commune	Annuelle	
		Nombre de monuments remarquables	Commune	Annuelle	18 éléments de patrimoine remarquable

Thème	Orientation du PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
		Nombre de monuments historiques	DRIEE	Annuelle	1 monument inscrit en 2006
	<b>Maintenir l'offre économique attractive et le dynamisme commercial montrougien</b>	Nombre de cellules commerciales sur les axes structurants Nombre d'établissements Nombre d'emplois Taux d'emploi	Commune Insee	Annuelle	3 606 établissements (en 2013) 22 817 emplois (en 2011) Taux d'emploi (en 2011) : 0,8
	<b>Dynamiser le processus de transition énergétique afin d'inscrire la ville dans la lutte contre le changement climatique et d'offrir une meilleure qualité de l'air aux</b>	Concentration moyenne en oxyde d'azote, PM10 et en PM2,5	Airparif	Annuelle	Concentration moyenne pollution en petite couronne : Dioxyde d'azote : 33 µg /m <sup>3</sup> PM10 : 27µg /m <sup>3</sup> PM2,5 : 19µg /m <sup>3</sup>
		Nombre de jours avec un indice de pollution faible ou très faible	Airparif	Annuelle	254 jours en 2013

Thème	Orientation du PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0												
	<b>habitants</b>	Part des combustibles utilisés pour le chauffage des logements	Insee		Répartition des combustibles utilisés dans les logements en 2011 : <table border="1" data-bbox="1646 502 2049 949"> <tr> <td>Chauffage urbain</td> <td>7,5 %</td> </tr> <tr> <td>Gaz de ville</td> <td>40,7 %</td> </tr> <tr> <td>Fioul</td> <td>11,1 %</td> </tr> <tr> <td>Electricité</td> <td>39,6 %</td> </tr> <tr> <td>Gaz bouteille</td> <td>0,3 %</td> </tr> <tr> <td>Autre</td> <td>0,7 %</td> </tr> </table>	Chauffage urbain	7,5 %	Gaz de ville	40,7 %	Fioul	11,1 %	Electricité	39,6 %	Gaz bouteille	0,3 %	Autre	0,7 %
Chauffage urbain		7,5 %															
Gaz de ville	40,7 %																
Fioul	11,1 %																
Electricité	39,6 %																
Gaz bouteille	0,3 %																
Autre	0,7 %																
		Nombre de constructions à énergie positive (BEPOS)  Indicateurs de consommation énergétique des constructions	Commune / permis de construire	Annuelle	-												
	<b>Adapter l'évolution du</b>	Nombre d'arrêtés de catastrophes	Commune /	A chaque nouvel	3 arrêtés en 1983 – 1996 –												

Thème	Orientation du PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0								
	territoire afin de maîtriser l'exposition des habitants aux risques et aux nuisances	naturelles : inondations, coulées de boue et/ou mouvements de terrain	Prim.net	arrêté	1999								
		Nombre d'ICPE soumises à autorisation	Préfecture	Annuelle	3 ICPE en 2013								
<b><u>UN FONCTIONNEMENT URBAIN A OPTIMISER</u></b>	<b>Répondre aux besoins usagers du territoire</b>	<p>Nombre de logements livrés neufs par type et par an (logements individuels, résidences, logements collectifs)</p> <p>Variation de la typologie du parc de logements : T1 / T2 / T3 / T4 et +</p> <p>Taux de logements sociaux</p>	<p>Sitadel</p> <p>Suivi des PC et DOC</p> <p>Insee RGP</p> <p>Insee permanente base des équipements</p> <p>DRIHL</p>	Annuelle	<p>+228 logements / an entre 2003 et 2012</p> <p>+ 232 logements commencés en 2012</p> <p>Typologies de logements dans le parc total :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Taille des logements</th> <th>% du nombre de logements</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>T1</td> <td>16,6 %</td> </tr> <tr> <td>T2</td> <td>29,8 %</td> </tr> <tr> <td>T3</td> <td>30 %</td> </tr> </tbody> </table>	Taille des logements	% du nombre de logements	T1	16,6 %	T2	29,8 %	T3	30 %
Taille des logements	% du nombre de logements												
T1	16,6 %												
T2	29,8 %												
T3	30 %												

Thème	Orientation du PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0	
					T4	16,3 %
					5 pièces ou +	7,3 %
					21,2% de logements sociaux dans le parc total	
	Accompagner le développement de nouveaux pôles d'attractivité et assurer une connexion optimale entre les polarités, actuelles et futures, et du territoire	<p>Suivi des projets de transport</p> <p>Nombre de permis de construire à proximité des gares et de la RD 920</p> <p>Nombre de transactions à proximité des gares et de la RD 920</p>	<p>STIF, SGP</p> <p>Géolocalisation des PC</p> <p>Données DVF (Demande de valeur foncière), DIA</p>	Annuelle	Etat d'avancement des projets de transport :	
					Prolongement M4	Début des travaux de génie civil juillet 2015
					Ligne 15 Grand Paris Express, station Châtillon-Montrouge	<p>Début des travaux de dévoiement des réseaux 2015.</p> <p>Mise en service prévue 2020</p>

Thème	Orientation du PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0										
					<table border="1"> <tr> <td>TCSP avenue Marx Dormoy</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Requalification avenue Aristide Briand</td> <td></td> </tr> </table>	TCSP avenue Marx Dormoy		Requalification avenue Aristide Briand							
TCSP avenue Marx Dormoy															
Requalification avenue Aristide Briand															
	Offrir aux Montrougiens la possibilité de se déplacer de façon vertueuse	<p>Part modale des actifs utilisant la voiture</p> <p>Part des actifs utilisant les modes doux</p> <p>Part des ménages qui possèdent une voiture ou plus</p>	Insee	Annuelle	<p>Parts modales en 2011 :</p> <table border="1"> <tr> <td>Sans transport</td> <td>3,4 %</td> </tr> <tr> <td>Marche</td> <td>10 %</td> </tr> <tr> <td>Deux-roues</td> <td>9,2 %</td> </tr> <tr> <td>Voiture</td> <td>24,7 %</td> </tr> <tr> <td>Transports en commun</td> <td>51,9 %</td> </tr> </table> <p>56,7% des ménages possèdent au moins une voiture en 2012</p>	Sans transport	3,4 %	Marche	10 %	Deux-roues	9,2 %	Voiture	24,7 %	Transports en commun	51,9 %
Sans transport	3,4 %														
Marche	10 %														
Deux-roues	9,2 %														
Voiture	24,7 %														
Transports en commun	51,9 %														
	Ancrer Montrouge dans la perspective d'un développement	Consommation moyenne d'eau potable par habitant	Syndicat des eaux d'Île-de-France (SEDIF) / Véolia	Annuelle	<p>144 L/jour/pers</p> <p>2 591 245 m<sup>3</sup> pour 49 097</p>										

Thème	Orientation du PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
	urbain durable	Déchets ménagers et assimilés produits par habitant par an  Taux de refus au tri	Commune, SYELOM	Annuelle	usagers en 2013  327 kg/an/hab en 2013    12,26% en 2013