



# PLU de Montrouge

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PLU approuvé par délibération du Conseil de Territoire du 27 septembre 2016  
PLU mis à jour par arrêtés du 16 décembre 2019 et du 12 mars 2020  
PLU modifié par délibération du Conseil de Territoire du 7 décembre 2021  
PLU modifié par délibération du Conseil de Territoire du 6 décembre 2022





Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une pièce obligatoire du PLU, dont le contenu est défini aux articles L.151-5 et R.123-3 du code de l'urbanisme. Il exprime le projet politique débattu au sein du Conseil municipal.

« Le projet d'aménagement et de développement durables définis :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles » (article L.151-5 du Code de l'urbanisme).

Le PADD est un cadre de référence à l'intérieur duquel doivent s'inscrire et s'accorder les interventions des différents acteurs tout au long de la vie du PLU, pour concourir ensemble à l'évolution souhaitée du territoire. C'est un document qui doit être simple et accessible à tous les citoyens.

Il n'a pas de portée réglementaire : il n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme. Toutefois, le règlement et le zonage du PLU doivent être cohérents avec le PADD.

Le PADD dessine les lignes de force du projet de Montrouge à un horizon de 10-15 ans. Il fixe les principes d'évolution de la ville en intégrant les projets en cours de réalisation et les dynamiques majeures en cours de définition.

Il est élaboré sur la base du diagnostic, de l'état initial de l'environnement et des enjeux exposés dans le rapport de présentation du PLU. Il doit prendre en compte les grandes orientations définies au niveau supra-communal et respecter les principes légaux du développement durable.

Après une vingtaine d'années de déclin économique et démographique, Montrouge, ville de première couronne parisienne, renoue avec une forte attractivité à la fin des années 1990. La croissance démographique redémarre, des logements et des équipements se construisent. La commune séduit de nouveaux ménages, pour qui Paris devient inaccessible et qui aspirent à un cadre de vie de qualité et à une offre de services développée.

Aujourd'hui, Montrouge est une ville constituée, aux équilibres affirmés : entre les fonctions urbaines (logements, activités économiques, équipements, commerces...), entre les typologies d'habitat, entre densité et respiration. La commune est parvenue à se définir une nouvelle identité, entre aménités parisiennes et qualité de vie.

Pour autant, le processus de renouvellement est à poursuivre. Dans le contexte d'une nouvelle dynamique métropolitaine, Montrouge fait face à de nouveaux défis. Comment préserver l'identité de la commune tout en s'inscrivant dans les logiques en cours de définition du Grand Paris ? Comment répondre aux exigences de renouvellement dans un tissu urbain déjà dense et organisé ? Le PLU doit mettre en place les conditions nécessaires à des évolutions harmonieuses et respectueuses de l'identité montrougeenne, et, placer les ambitions de durabilité du modèle urbain au cœur du projet de ville.

Les défis d'une ville constituée face aux dynamiques métropolitaines se déclinent selon les orientations suivantes :

- Un cadre de vie apprécié à préserver
  - Accorder une importance primordiale à la trame verte urbaine montrougeenne
  - Valoriser le paysage et le patrimoine de la ville
  - Maintenir l'offre économique attractive et le dynamisme commercial
  - Adapter l'évolution du territoire afin de maîtriser l'exposition des habitants aux risques et aux nuisances
  
- Un fonctionnement urbain à optimiser
  - Répondre aux besoins des usagers du territoire
  - Accompagner le développement de nouveaux pôles d'attractivité et assurer une connexion optimale entre les polarités du territoire
  - Offrir aux usagers la possibilité de se déplacer de façon vertueuse
  - Dynamiser le processus de transition énergétique
  - Ancrer Montrouge dans la perspective d'un développement urbain durable

## 1. Axe 1 : un cadre de vie apprécié à préserver

### 1.1. Objectif 1 : accorder une importance primordiale à la trame verte montrougeenne, support de biodiversité et de qualité de vie

1.1.1. Préserver le tissu végétal diffus et concrétiser les possibilités de renforcement de cette trame afin de constituer un véritable liant fonctionnel entre les secteurs d'intérêt écologique que sont le Cimetière Parisien de Bagneux et la Cité Universitaire de Paris :

- ❖ **Protéger les parcs et squares existants** qui structurent la trame verte urbaine et offrent des espaces de respiration et de détente ;
- ❖ **Poursuivre la végétalisation des espaces publics** par le renforcement du maillage des alignements d'arbres et le développement des aménagements paysagers dans leur ensemble (strates arbustives et herbacées) le long des voiries ;
- ❖ **Assurer la préservation des espaces verts privés**, notamment des cœurs d'îlots en secteurs pavillonnaires et des espaces verts de pieds d'immeubles, qui participent aussi à l'ambiance verte de la ville et représentent des zones de refuge pour la faune.



1.1.2. Saisir chaque opportunité de mettre en œuvre des solutions innovantes permettant de concilier la densité urbaine et le développement de la nature en ville : toitures et façades végétalisées, tunnels végétaux, squares d'angle...

- 1.1.3. Permettre que chaque nouveau projet, de construction neuve ou de renouvellement urbain, participe au renforcement de la trame verte de Montrouge, en consacrant si possible une partie de son emprise foncière à l'aménagement d'un espace vert de pleine terre.
- 1.1.4. Concevoir des espaces verts qualitatifs en maîtrisant leur morcellement et en alliant des critères écologiques avec des usages participatifs.
- 1.1.5. Développer les jardins partagés de la ville en envisageant la création de nouveaux espaces de cultures urbaines, notamment en pied d'immeuble, qui favorisent également le lien social.
- 1.1.6. S'appuyer sur le réseau de liaisons douces pour conforter la connexion des espaces de trame verte entre eux et faciliter leur accessibilité pour les habitants.



## 1.2. Objectif 2 : valoriser le paysage et le patrimoine de la ville, garants de l'identité du territoire

### 1.2.1. Conforter les caractéristiques des ambiances paysagères sur lesquelles repose l'image de Montrouge :

- ❖ **Préserver la diversité des formes urbaines, lisible à toutes les échelles et caractéristique de l'identité montrougienn**e tout en maintenant une cohérence urbaine d'ensemble de la ville en assurant le maintien de certaines spécificités (matériaux, style architectural, hauteurs, implantations...);
- ❖ **Préserver et développer les éléments naturels** (végétation, eau) visibles depuis l'espace public, outils d'une forte valeur paysagère et d'ambiances qualitatives, offrant des repères aux habitants.

### 1.2.2. Valoriser les paysages d'entrées de ville et de grands axes urbains, lieux clefs diffusant l'image de la ville :

- ❖ **Améliorer le traitement des entrées de ville, premières images de la commune**. Il s'agit de bénéficier des potentiels fonciers, de tirer parti des grands projets de transports et de favoriser la réalisation d'aménagements marquants et de qualité. Une attention particulière sera portée aux entrées structurantes du territoire montrougien :
  - l'entrée de ville depuis la station Châtillon Montrouge et l'avenue Jean Jaurès,
  - l'entrée de ville depuis la future station Verdun Sud (nom provisoire) et les avenues de Verdun et Henri Ginoux,
  - l'entrée de ville en limite Nord-Est, à l'articulation entre Gentilly, Paris et le boulevard périphérique.
- ❖ **Qualifier les axes urbains de la ville, véritable vitrines du territoire**, et concentrer particulièrement les efforts sur la RD920 qui représente une réelle coupure au sein de Montrouge, fortement ressentie par les habitants.



### 1.2.3. Agir en faveur d'un cadre urbain de qualité, levier essentiel du bon-vivre recherché par les Montrougiens :

- ❖ **Préserver et mettre en valeur la diversité du patrimoine bâti**, notamment les éléments de repères (Hôtel de ville et Beffroi) ainsi que les ensembles urbains intéressants ;
- ❖ **Affirmer et valoriser les espaces publics**, particulièrement au sein des lieux-clefs de la ville, pour développer leur attractivité et inviter les habitants à les investir dans leurs pratiques quotidiennes ;



- **Valoriser les perspectives** (structurées par les alignements d'arbres, etc.) et les ouvertures visuelles existantes (places, parcs), et développer ces dernières en permettant la création de nouvelles percées ponctuellement dans le front urbain ;
- **Développer le maillage de liaisons douces en direction des points forts paysagers** de la ville afin de qualifier le paysage quotidien vécu par les habitants au cours de leurs déplacements et de faciliter la découverte des richesses de la ville.



### 1.3. Objectif 3 : maintenir l'offre économique attractive et le dynamisme commercial montrougien

1.3.1. **Conforter les activités existantes** sur le territoire, notamment les activités **artisanales**, permettant ainsi de maintenir la mixité des fonctions urbaines caractéristique de Montrouge.

1.3.2. Favoriser l'implantation de **nouvelles entreprises** :



- ❖ **Mettre en avant la présence du réseau de fibre optique** sur le territoire communal, vecteur d'attractivité pour les entreprises ;
- ❖ **Soutenir la création** en favorisant l'émergence de locaux dédiés, ciblés notamment sur les secteurs de l'innovation et accélérateurs de croissance ;
- ❖ **Permettre la conservation, le renouvellement et l'adaptation des bâtiments d'activités existants**, notamment les locaux tertiaires, dans le but premier d'y maintenir des activités économiques.

1.3.3. **Maintenir et valoriser la richesse et la diversité de l'offre commerciale, spécificité montrougienne et élément d'attractivité de la commune** :



- ❖ **Conforter l'avenue de la République** comme axe commercial principal et y limiter le développement des commerces de service ;
- ❖ **Maintenir, dans la mesure du possible, les pôles commerciaux de proximité** : la place Jean Jaurès et ses abords, l'avenue Henri Ginoux en lien avec le secteur Théophile Gautier, le secteur Messier et la rue du Général de Gaulle ;
- ❖ **Conforter l'attractivité du marché Victor Hugo**, marché principal de la commune.

## 1.4. Objectif 4 : adapter l'évolution du territoire afin de maîtriser l'exposition des habitants aux risques et aux nuisances

- 1.4.1. Considérer le risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières dans l'évolution de la ville en poursuivant l'association de l'IGC lors des projets
- 1.4.2. Eviter l'apparition de phénomènes d'inondation pluviale en limitant l'imperméabilisation des sols et en développant une gestion alternative des eaux pluviales, en lien étroit avec les espaces de trame verte, en vue d'éviter la saturation des réseaux
- 1.4.3. Rester attentif au risque d'inondation des sous-sols par remontées de nappes afin de prévenir les dégâts potentiels le plus tôt possible si nécessaire
- 1.4.4. Apaiser les ambiances sonores ressenties par les habitants et les usagers du territoire :

- ❖ **Poursuivre la dynamique amorcée par la ville visant à implanter les bâtiments les moins sensibles (activités) prioritairement à proximité des axes bruyants** et mettre en recul les zones d'habitat ou les équipements d'enseignement et de santé ;
- ❖ **Affirmer durablement les zones calmes identifiées dans le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement** de la ville, et favoriser la mise en œuvre des actions définies.



**Accorder une importance primordiale à la trame verte urbaine montrougeenne, support de biodiversité et de qualité de vie**

Constituer un véritable liant fonctionnel entre le Cimetière Parisien de Bagneux et la Cité Universitaire de Paris

**Valoriser le paysage et le patrimoine de la ville, garants de l'identité et de l'image du territoire**

- Mettre en valeur la diversité du patrimoine bâti, notamment les éléments de repères
- Affirmer et valoriser les espaces publics, particulièrement au sein des lieux-clefs de la ville
- Valoriser les perspectives et ouvertures visuelles existantes et les développer
- Qualifier les axes urbains de la ville, véritables vitrines du territoire, et concentrer particulièrement les efforts sur la RD920

Développer le maillage de liaisons douces en direction des points forts paysagers de la ville afin de qualifier le paysage quotidien vécu par les habitants, en s'appuyant notamment sur

- Les liaisons cyclables existantes
- Le Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnées
- Le Schéma départemental des parcours buissonniers

**Maintenir l'offre économique attractive et le dynamisme commercial montrougien**

Conforter les activités existantes et favoriser l'implantation de nouvelles entreprises (orientation non cartographiée)

- Conforter l'avenue de la République comme axe commercial principal et y limiter le développement de commerces de services
- Maintenir les pôles commerciaux de proximité
- Conforter l'attractivité du marché Victor Hugo

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

- Considérer le risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières dans l'évolution de la ville
- Apaiser les ambiances sonores ressenties par les habitants et les usagers du territoire
- Square Affirmer durablement les zones calmes identifiées dans le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de la ville



## 2. Axe 2 : un fonctionnement urbain à optimiser

### 2.1. Objectif 1 : répondre aux besoins des usagers du territoire

2.1.1. Poursuivre une dynamique positive de croissance mais selon un rythme ralenti

2.1.2. **Participer à l'effort de production de logements en Ile-de-France**, répondre aux besoins des ménages montrougiens (actuels et futurs) et proposer une offre attractive et diversifiée qui permette des parcours résidentiels fluides :



- ❖ **Produire de nouveaux logements, en tenant compte des potentiels fonciers limités dans le tissu urbain montrougien déjà constitué.** Il s'agit donc d'offrir des conditions de mise en œuvre des opérations d'aménagement d'ensemble et d'accompagner les opérations de densification raisonnée dans le diffus, notamment dans les quartiers bien desservis en transports en commun et dans le respect des formes urbaines existantes ;
- ❖ **Renforcer la part des logements sociaux** dans le parc de logements afin de tendre vers l'objectif de 25% de logements locatifs sociaux d'ici 2025 et maintenir leur répartition équilibrée sur le territoire.

#### 2.1.3. Assurer le maintien du niveau d'équipements :



- ❖ **Adapter l'offre d'équipements aux évolutions** démographiques et à la croissance de l'emploi ;
- ❖ **Maintenir la bonne répartition territoriale** des équipements ;
- ❖ **Améliorer l'accessibilité** des équipements par les transports en commun et les liaisons douces ;
- ❖ **Favoriser l'accès aux réseaux de la communication numérique pour tous**, habitants comme entreprises.

## 2.2. Objectif 2 : accompagner le développement de nouveaux pôles d'attractivité et assurer une connexion optimale entre les polarités, actuelles et futures, du territoire

### 2.2.1. Accompagner les projets de transports en commun structurants :

- ❖ Le prolongement de la ligne 4 du métro et la création de la station Verdun Sud (nom provisoire), l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express à la station Châtillon-Montrouge, la mise en place d'un transport en commun en site propre sur l'avenue Marx Dormoy :



- Bénéficier de ces nouveaux points d'attractivité de flux de voyageurs, qui constituent des atouts majeurs pour **améliorer la desserte** des quartiers et le quotidien des habitants comme des usagers ;
- **Porter une attention particulière aux évolutions urbaines aux abords** des nouveaux points d'accès aux transports en commun structurants :
  - Valoriser le potentiel métropolitain de la gare Châtillon-Montrouge notamment par le réaménagement de l'espace public et la réalisation d'opérations tertiaires et la possibilité d'une densification verticale ;
  - Impulser une nouvelle dynamique urbaine aux abords de la future station de la ligne 4 Verdun Sud (nom provisoire), notamment par un travail de mise en valeur des espaces publics et d'implantation d'un foyer de jeunes travailleurs ;
  - Favoriser le renouvellement de la RD920, axe structurant de la commune mais aussi coupure urbaine forte, nécessitant une requalification du front bâti sur certaines séquences.

### 2.2.2. Poursuivre la mise en valeur du centre-ville :

- ❖ Développer les animations sur la place Emile Cresp,
- ❖ Permettre, dans le respect du cadre de vie et des formes urbaines actuelles, une intensification du tissu du centre-ville.

### 2.2.3. Assurer une connexion optimale entre les divers pôles d'attractivité du territoire communal en portant une attention particulière :

- ❖ Au traitement harmonieux des espaces publics,
- ❖ A la performance du système de transports en commun,
- ❖ A la réduction de la place de l'automobile au profit des modes doux.

## 2.3. Objectif 3 : offrir aux Montrougiens la possibilité de se déplacer de façon vertueuse

2.3.1. Soutenir les projets de développement des transports en commun desservant la ville

2.3.2. **Maintenir la mixité fonctionnelle** pour réduire les besoins en déplacements, notamment des actifs

2.3.3. Favoriser les **déplacements alternatifs à la voiture individuelle** :



- ❖ **Favoriser la pratique des modes doux** en développant l'offre de Vélib' au niveau des points stratégiques et en poursuivant le renforcement du maillage d'aménagements dédiés sécurisés, lorsque le gabarit des voies le permet, notamment dans les quartiers Est, afin de favoriser leur meilleure intégration à la ville ;
- ❖ **Favoriser de nouvelles pratiques de l'automobile** en développant notamment les bornes de recharge pour véhicules électriques et en diffusant largement l'accès aux plateformes organisant l'utilisation collective de la voiture ;
- ❖ **Encadrer le stationnement** :
  - Renforcer les places de stationnement dédiées aux vélos dans les nouvelles opérations,
  - Limiter les places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés dans les projets tertiaires.

## 2.4. Objectif 4 : 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 habitants

### 2.4.1. Améliorer progressivement la performance énergétique de la ville en :

- ❖ **Favorisant la réhabilitation du bâti existant**, particulièrement au niveau du bâti le plus ancien et accueillant une population modeste, afin de lutter contre le risque de précarité énergétique des ménages ;
- ❖ **Recherchant une performance énergétique optimale dans les nouveaux aménagements**: éco-conception, bioclimatisme, aménagement de l'espace public économe (éclairage...), etc...
- ❖ **Développant l'indépendance énergétique de la commune** au regard des énergies fossiles par l'exploitation d'un mix d'énergies renouvelables locales :
  - Favoriser l'installation de panneaux solaires sur tous types de toitures (pavillonnaire, habitat collectif, activité...);
  - Etudier le recours à la géothermie dans les projets ;

### 2.4.2. Etudier l'opportunité du développement d'un réseau de chaleur dans la commune, ou d'étendre les réseaux existants dans les communes voisines, en direction des zones d'habitat collectif, afin de desservir à grande échelle le territoire par des énergies renouvelables et de récupération;

### 2.4.3. Faciliter la mobilité durable et augmenter son attractivité auprès de tous les montrougiens et usagers de la ville;



## 2.5. Objectif 5 : Ancrer Montrouge dans la perspective d'un développement urbain durable

2.5.1. Maîtriser les effets des dynamiques d'évolution de la ville sur le ruissellement urbain par le respect d'un certain équilibre entre densité urbaine et capacité d'infiltration (dès que possible) et/ou de rétention des eaux pluviales ;

2.5.2. Protéger la ressource en eau en engageant la ville et les Montrougiens dans la recherche constante de la réduction des consommations d'eau potable et dans la lutte contre le gaspillage via le développement de la récupération des eaux pluviales et la modification des comportements sous l'impulsion de la sensibilisation du public ;



2.5.3. Garantir des conditions optimales d'assainissement en observant les prescriptions du Règlement Départemental d'Assainissement (intégré au règlement communal) ;

2.5.4. Poursuivre l'amélioration de la gestion durable des déchets dans la ville :

- ❖ **En poursuivant les actions en faveur d'une plus grande valorisation des déchets** dans leur diversité (recyclage, compostage, valorisation énergétique...);
- ❖ **En veillant à adapter les dispositifs de collecte à chaque contexte urbain** (habitat collectif, forte densité, présence importante d'activités économiques...);
- ❖ **En assurant la continuité des initiatives de prévention et de sensibilisation.**

2.5.5. Assurer le développement urbain par renouvellement :

La consommation d'espaces agricoles, forestiers ou naturels sera égale à 0 hectares.

# PLU de Montrouge Axe 2 : Un fonctionnement urbain à optimiser



## Répondre aux besoins des usagers du territoire

-  Poursuivre la dynamique de croissance démographique, selon un rythme ralenti
-  Participer à l'effort de production de logements en Ile-de-France, répondre aux besoins des ménages montrougiens (actuels et futurs) et proposer une offre attractive qui permette des parcours résidentiels fluides
-  Assurer le maintien du niveau d'équipements
-  Favoriser l'accès aux réseaux de la communication numérique pour tous

## Accompagner le développement de nouveaux pôles d'attractivité et assurer une connexion optimale entre les polarités, actuelles et futures, du territoire

-  Valoriser le potentiel métropolitain du secteur de la gare Châtillon-Montrouge
-  Impulser une nouvelle dynamique urbaine aux abords de la future station de la ligne 4 Verdun Sud
-  Engager une dynamique de renouvellement de la RD920, axe structurant nécessitant une requalification du front bâti sur certaines séquences
-  Poursuivre la mise en valeur du centre-ville
-  Assurer une connexion optimale entre les divers pôles d'attractivité du territoire

## Offrir aux montrougiens la possibilité de se déplacer de façon vertueuse

-  Renforcer la mixité fonctionnelle de Montrouge pour réduire les besoins en déplacements, notamment des actifs
-  Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture notamment par :
  - l'usage des modes doux
  - l'optimisation des transports en commun existants et à venir
  - l'adaptation des normes de stationnement en fonction de l'offre de transport en commun

## Dynamiser le processus de transition énergétique afin d'inscrire la ville dans la lutte contre le changement climatique et d'offrir aux habitants une meilleure qualité de l'air

-  Poursuivre la réhabilitation du bâti existant, particulièrement au niveau du bâti le plus ancien et accueillant une population modeste
-  Etudier l'opportunité de développement d'un réseau de chaleur dans la commune ou d'étendre les réseaux existants dans les communes voisines
-  Faciliter la mobilité durable et augmenter son attractivité auprès de tous les Montrougiens et usagers de la ville

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

-  Maîtriser les effets des dynamiques d'évolution de la ville sur le ruissellement urbain
-  Protéger la ressource en eau
-  Garantir des conditions optimales d'assainissement
-  Poursuivre l'amélioration de la gestion durable des déchets dans la ville



