

C'est avec perplexité que les Montrougiens ont découvert la dernière exposition publique concernant le futur PLU et sont pour la plupart passés à côté d'une réunion annoncée au tout dernier moment. La vacuité des quelques informations communiquées ne peut en effet satisfaire une population inquiète et avide de démocratie.

Nous ne sommes pas dupes de la méthode dite de concertation engagée auprès de la population depuis le lancement de la procédure du PLU. Même si des documents (plaquette, comptes-rendus de réunions publiques dans *Montrouge Magazine*), un questionnaire (dont l'objectif de communication primait), deux expositions (trop courtes, diluées dans le temps et au contenu généraliste) et quatre réunions publiques (sous la pression associative) font soi-disant démonstration d'une concertation avec la population, force est de constater que l'élaboration du PLU de Montrouge implique d'une manière marginale les habitants et le tissu associatif : Pourquoi aucun atelier populaire d'urbanisme sur le PLU, aucune « balade urbaine » n'ont-ils été proposés afin de familiariser la population à une réglementation complexe pour recueillir son avis critique ? Comment expliquer qu'aucune proposition constructive émise par les habitants ayant participé à ces réunions n'ait été intégrée dans l'élaboration du PLU ? Pourquoi ces réunions n'ont-elles pas été poursuivies par des ateliers thématiques ?

Le projet de PLU tel que présenté est tellement vague qu'il ne garantit aucunement une amélioration de l'environnement et du cadre bâti montrougien. D'autre part, les quelques règles énoncées ne répondent que très partiellement aux objectifs et enjeux inventoriés au Plan d'Aménagement de Développement Durable (PADD)

OBJECTIF 1 : « MAINTENIR UN HABITAT DIVERSIFIÉ DE QUALITÉ »

Il est nécessaire, comme le précise clairement le PADD, d'agir en faveur d'une mixité sociale dans les quartiers. Toutefois, au regard de l'évolution récente de leur ville, les Montrougiens peuvent s'interroger sur les moyens que la municipalité envisage de mettre en œuvre pour inverser une tendance qu'elle a initiée.

- Comment éviter les déséquilibres qu'entraîne l'évolution constatée de la population ?
- Quels sont les outils du PLU garantissant le maintien ou le retour d'une diversité sociale ?
- Comment promouvoir des programmes de locaux sociaux neufs dans tous les quartiers, quand jusqu'à présent, ils ont été cantonnés aux franges de la ville et exposés aux nuisances sonores repérées par le PADD ?

La diversité ne se concrétise pas uniquement par une réalité démographique ou sociale, mais également par des particularités urbaines qui ont été malheureusement mises à mal depuis plusieurs années.

- Pourquoi donc aucun véritable diagnostic urbain et architectural détaillé n'a-t-il été réalisé avant toute élaboration du PLU ?
- Comment garantir la diversité en énonçant un nombre limité de règles simplistes ?
- Pourquoi interdire la transformation en logements de bâtiments existants hors de la bande de constructibilité alors que c'est l'imbrication du bâti et des usages qui fait la richesse d'un tissu urbain ?

Le maintien de cette diversité ne consiste pas uniquement à sauvegarder les lambeaux d'un tissu urbain ou à figer une réalité économique, mais également à développer une vision prospective globale et durable.

- Pourquoi les secteurs « maisons et villas » se limitent-ils à une juxtaposition de quelques parcelles identifiables et ne correspondent-ils pas à des îlots complets ?
- Au nom de quels principes discriminatoires certaines parcelles « typiques » n'ont-elles pas été incluses dans ce secteur « maisons et villas » ?

OBJECTIF 2 : « DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE »

Le développement économique de la ville de Montrouge dans ces dernières années s'est limité à l'implantation de sièges sociaux prestigieux en limite de la commune, enfermant celle-ci sur elle-même, alors que les activités artisanales implantées dans les quartiers disparaissaient. Ce n'est certainement pas le seul renforcement des axes commerciaux qui permettra un quelconque développement économique.

- Pourquoi créer « des secteurs à vocation économique privilégiée » dans des zones déjà saturées de bureaux ?
- Pourquoi limiter à 500 m² les surfaces artisanales dans la zone unique du futur PLU ?
- Quelle seront les règles et incitations qui permettront la création de ces surfaces ?
- Comment garantir la préservation d'un tissu économique en interdisant, par exemple, l'implantation de garages de proximité ? Une interdiction qui entraînerait d'autre part une augmentation des déplacements automobiles des Montrougiens.

La richesse d'une cité ne se mesure pas uniquement à l'aune de ses rentrées fiscales générées par une activité économique florissante. C'est également la diversité des métiers qui y cohabitent, qui lui permet d'être active. De nombreux artistes et artisans ont progressivement été chassés de Montrouge.

- Pourquoi rien n'est prévu au PLU qui permet aux artistes et artisans d'occuper des espaces abordables, appropriés à leurs activités ?

OBJECTIF 3 : « CONFORTER L'ARMATURE DE COMMERCES ET D'ÉQUIPEMENTS »

Le PADD prévoit de « développer en complément des projets du centre-ville, une offre de services et d'équipements publics de qualité adaptée aux besoins de la population (bâtiments scolaires, de loisirs...) ».

- Quelle estimation est faite en matière d'équipements publics (crèches, écoles, lieux artistiques, culturels et sportifs) compte tenu de l'augmentation de la population ?
- Comment mener à bien cette politique d'équipement, jusqu'alors insuffisante, alors qu'aucune étude prospective n'existe et que le projet du PLU ne mentionne aucune réserve foncière ?

OBJECTIF 4 : « PROMOUVOIR LES DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS À LA VOITURE PARTICULIÈRE »

Le PADD précise que « l'augmentation souhaitée de l'usage du vélo rend nécessaire la réalisation de lieux spécifiques pour leur stationnement. Cela concerne à la fois les espaces publics et les immeubles d'habitations ou d'activités ».

- Quelles seront les règles de calcul des surfaces pour la création de locaux vélos dans les nouvelles constructions de logements, bureaux ou équipements publics ? (1m² par logement à l'image de ce qui est prévu par des villes comme Lyon ou Grenoble ?)
- Sachant que de nombreuses villes ont opté pour une limitation du stationnement automobile, quelles seront les règles qui détermineront le nombre d'emplacements à créer en cas de nouvelles constructions ?

Le schéma de principe du PADD esquisse le tracé de futures liaisons douces prévues principalement en périphérie de la ville ou sur des voies de transit.

- Peut-on qualifier le terme générique « liaison douce » : est-ce une bande cyclable, une piste cyclable, un chemin piétonnier ?
- Comment la municipalité peut-elle s'engager sur des aménagements concernant des axes départementaux, ou régionaux ?
- Pourquoi l'avenue de la République, axe commerçant majeur irriguant Montrouge, n'est-elle pas décrite comme une future liaison douce ?
- Pourquoi aucune piste cyclable transversale complémentaire n'est-elle prévue sur le réseau communal de façon à relier les zones résidentielles aux axes commerçants, aux écoles et autres équipements publics ?

OBJECTIF 5 : « PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE CARACTÈRE DU PATRIMOINE BÂTI »

Le PADD prévoit de préserver le caractère architectural et urbain des ensembles pavillonnaires intéressants (« villas »).

- Comment protéger un tissu urbain alors que le PLU prévoit un morcellement des secteurs sans que soient traitées les limites entre ces derniers ?
- Comment valoriser un tissu urbain diversifié en interdisant systématiquement le bâti en coeur d'îlot ?

Certaines opérations réussies de réhabilitation de bâtiments industriels du XIX^{ème} ou XX^{ème} siècles sont citées en exemple dans le cadre du PADD.

- Pourquoi donc interdire la réhabilitation avec changement d'affectation des structures artisanales caractéristiques ?

Il est prévu, fort justement, d'inciter l'aménagement des dents creuses qui sont par nature porteuses de contraintes fortes et particulières.

- Comment des règles générales peuvent permettre de tels aménagements alors qu'il serait nécessaire d'engager au cas par cas une véritable réflexion sur la constructibilité d'un lieu ?

- Pourquoi aucun des documents présentés n'aborde-t-il le nécessaire traitement des abords et limites de certains ensembles de logements sociaux, datant de 1950 ou 1960, qui devront à court ou moyen terme être repensés ?

Il est également souhaité de construire en limite parcellaire de façon à masquer les murs d'héberge voisins.

- Quelle crédibilité donner à cet objectif et aux outils proposés, quand on sait que la prolifération des pignons surdimensionnés est le résultat d'une politique urbaine menée par ceux qui nous proposent le nouveau PLU ?

La seule règle qui transparait à la lecture des divers documents émis est, après l'abandon du COS et des hauteurs plafonds, l'obligation de s'inscrire dans une bande de constructibilité en continuité du bâti existant sur une parcelle voisine.

- Ne s'agit-il pas d'une autre façon de poursuivre une densification incontrôlée ?
- Quelles références seront utilisées pour déterminer la hauteur maximale ?
- Quelles règles s'appliqueront lorsque il n'existe aucun bâti sur les parcelles voisines, comme par exemple, rue Gabriel Péri, dans le cadre de la future opération « Schlumberger » ?
- Qu'elles sont les règles et les limites de cet urbanisme de gabarit qui peut induire, par un « effet domino », la prolifération de bâtiments de grande hauteur ?
- Comment seront définies les distances de vis-à-vis ? Est-ce que les seules règles du Code de l'Urbanisme s'appliqueront ? Ne va-t-on pas voir se multiplier ces tristes tunnels de 8,00m de large qui caractérisent si bien l'urbanisme montrougien de ces dernières années ?

Des règles d'implantation par rapport aux voies publiques sont également proposées. Si quelques « filets d'implantations obligatoires », figurant sur les documents graphiques diffusés, répondent à la nécessaire reconstitution ou préservation de fronts bâtis cohérents, certains semblent incomplets et d'autres peu justifiés.

- Qu'elles sont les critères qui ont conduit à imposer une implantation particulière sur des portions de voie ou en périphérie d'îlots isolés ?

La seule hauteur plafond mentionnée correspond à celle des secteurs « maisons et villas ».

- S'agit-il d'une hauteur à l'égout ou au faîtage ?
- Pourquoi une telle hauteur plafond alors que la plupart des pavillons est de type R+1+combles ?

Il est prévu un renforcement des règles sur l'aspect extérieur des constructions en vue d'harmonisation.

- Que signifie cette notion, subjective et non garante de qualité, d'harmonisation ?
- Comment protéger les Montrougiens contre les décisions arbitraires ?

OBJECTIF 6 : « INSCRIRE LA VILLE DANS UN ENVIRONNEMENT DE QUALITÉ »

Le PADD prévoit de développer l'aménagement des espaces verts publics ou privés

- Est-ce qu'un espace vert clôturé et inaccessible aux Montrougiens est un lieu public ?
- Pourquoi la notion de cinquième façade avec végétalisation des toitures n'est-elle pas évoquée alors que les effets bénéfiques de tels aménagements sur le climat sont connus ?
- Pourquoi nier la présence et la qualité de façades végétales sur rue ?
- Pourquoi faire une exception en autorisant dans les secteurs d'activités économiques une construction en dehors de la bande de constructibilité ?

Le développement des espaces tels que décrits se résume à une simple libération des cœurs d'îlots, en d'autres termes à une privatisation et un morcellement de l'environnement.

- Pourquoi aucune réflexion sur la création « de couloirs verts », garante d'une nécessaire biodiversité, n'a-t-elle été engagée ?

Le PADD limite la problématique environnementale à la création d'espaces verts et à la plantation de quelques arbres alors que le PLU pourrait prévoir des règles simples s'inscrivant dans le cadre d'une réelle politique de développement durable.

- Imposition quantifiée de locaux spécifiques participant au respect de l'environnement – local tri sélectif et locaux vélos,
- Création d'un réel réseau intra-communal de liaisons douces
- Limitation du stationnement automobile en surface ou souterrain

Il convient également de s'interroger sur la pertinence de règles d'implantation des bâtiments sur les parcelles au regard des orientations solaires nécessaires au respect de contraintes techniques et architecturales que suppose le développement d'un habitat à faible énergie.

- Profondeur de constructibilité trop grande pour permettre la création de logements à double orientation
- Alignement systématique ne prenant pas en compte une marge de reculement nécessaire à un bon ensoleillement du bâti
- Hauteur du bâti déterminé sans prendre en compte les effets de « masque » sur le bâti voisin ou le cœur d'îlot

Un environnement de qualité d'une commune ne se juge pas uniquement au nombre d'arbres, de jardinières ou de mètres carrés de pelouse existant mais également à la qualité de ces espaces plantés et à la cohérence urbaine et architecturale de son tissu.

- Ne peut-on enfin engager une politique favorisant une innovation architecturale qui respecterait le patrimoine montrougien ?

OBJECTIF 7 : « VALORISER LES FRANGES URBAINES »

« L'objectif du PADD est de repérer des sites spécifiques d'entrées de ville, de transitions « inter-communales » qui pourront faire l'objet de mise en valeur et d'aménagements ».

- La valorisation des limites des communes consiste-t-elle à achever la muraille bâtie autour de la ville ?

OBJECTIF 8 : « PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES »

Le PADD prévoit « d'implanter le long des axes à fort trafic préférentiellement des immeubles d'activités suffisamment hauts pour créer un écran phonique ». Encore une fois, les principes énoncés sont en totale contradiction avec la politique urbaine actuellement menée, par exemple « ZAC du Nord ».

- Il s'agit là encore d'une solution simpliste aboutissant à l'enfermement de la ville sur elle-même. Pourquoi la commune n'engage-t-elle pas enfin une réelle réflexion urbaine qualitative ?
- C'est également le résultat d'une vision à très court terme ne prenant pas en compte les mutations globales à venir.

En conclusion, les quelques éléments du futur PLU qui nous ont été présentés, ne sont pas pertinents au regard des objectifs annoncés du PADD et ne garantissent pas un développement durable et responsable de notre ville. Ils sont le reflet d'une politique figée sans aucune vision prospective.

Il ne s'agit pas de nier le nécessaire développement de Montrouge, mais de l'inscrire dans le cadre d'une démarche cohérente et responsable, dans un contexte économique et environnemental en mutation.

Notre souhait est que, conformément aux textes en vigueur, soit trouvé un équilibre entre renouvellement urbain et croissance tout en respectant les objectifs du développement durable.

En d'autres termes, il s'agit d'en finir avec une surdensification non maîtrisée pour engager une politique urbaine devant se bâtir sur un PLU de qualité, mais également sur des documents de planification, aujourd'hui inexistant, tels que, par exemple, un Programme Local de l'Habitat ou une Charte de Développement Commercial ou une stratégie d'Agenda 21 appliquée à Montrouge.

C'est avec confiance en votre responsabilité d'élus que nous vous invitons à répercuter ces préoccupations communes et à les traduire dans un projet de PLU amélioré.