

La Réserve Montrous

Éléments d'analyses et Orientations



La Réserve Montrous

Éléments d'analyses et orientations

Réunion publique
Mercredi 2 février 2022

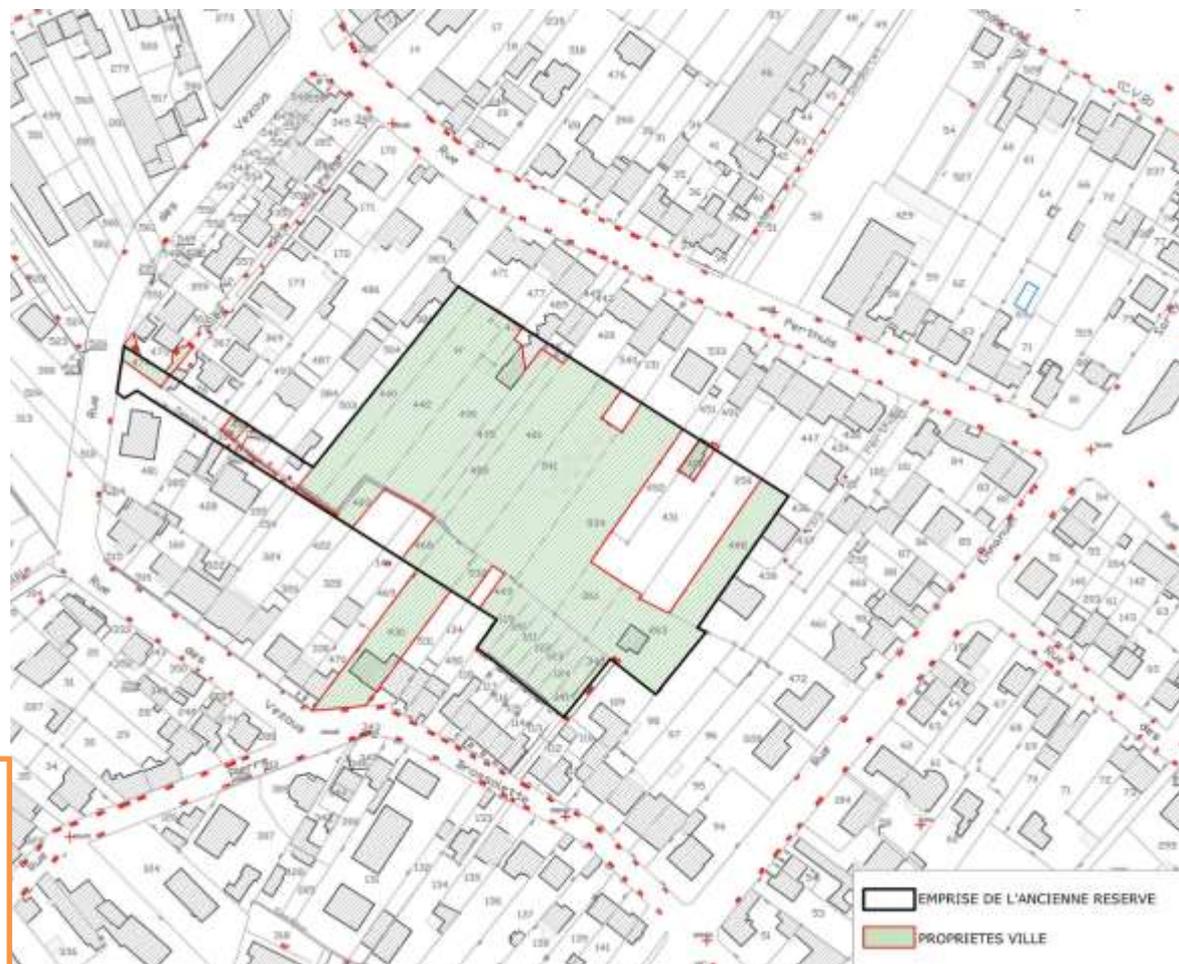


L'ancienne réserve dite « MONTROUS »

Aujourd'hui:

- Une vocation initiale qui n'est plus d'actualité,
- Un portage financier par la Ville depuis des décennies,
- Un remembrement foncier incomplet,
- Une parcelle nouvellement acquise au centre de cette réserve, à renaturer.

Les questions de l'entretien et du devenir de ces parcelles qui se posent...

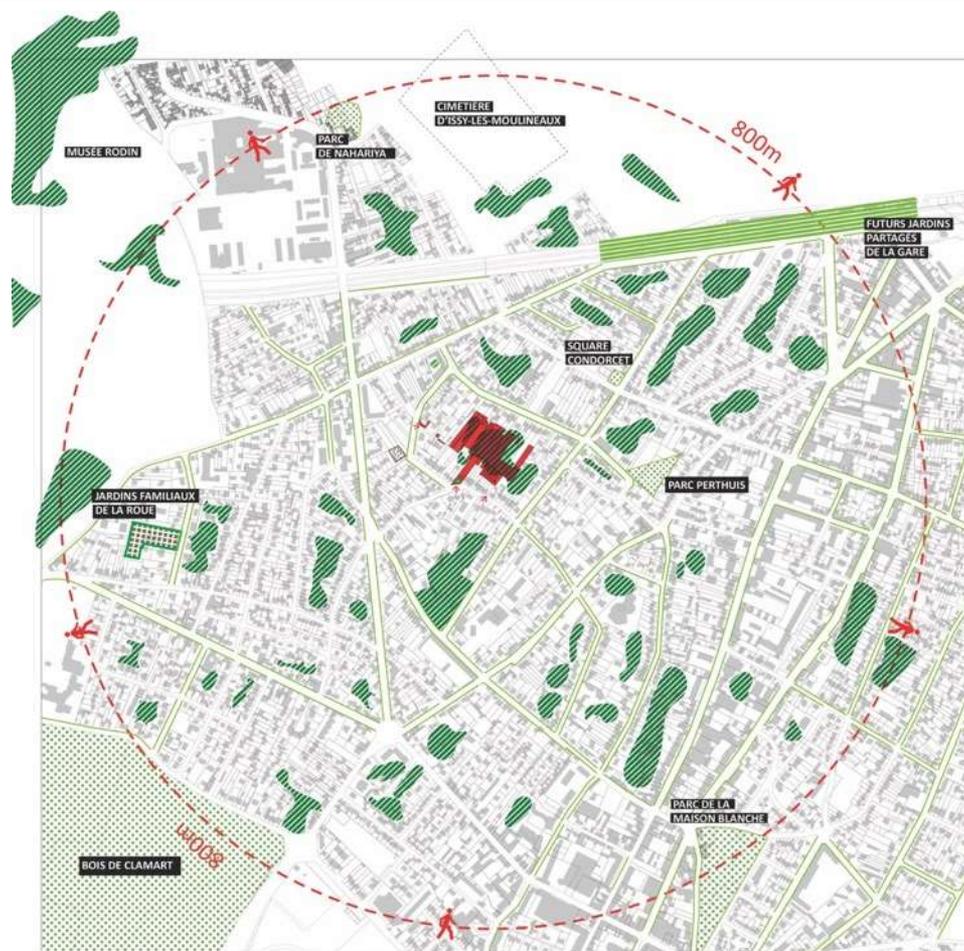


La réserve dans le territoire

Au sein du territoire communal, une réserve inscrite dans une trame verte:

- Ponctuée d'espaces verts privés et publics - squares et petits parcs - parcelles de jardins familiaux...,
- Marquée par la présence d'arbres alignés et structurants le long de certaines voies publiques...
- ...et de sentes, allées piétonnes végétalisées et agréables pour les déplacements quotidiens.

Un réel potentiel pour des continuités écologiques à renforcer, à créer.



Parcelles villes



Masses végétales et arborées des jardins privés

La Réserve dans l'îlot: premiers éléments de diagnostic

Au cœur d'un îlot pavillonnaire: un cœur arboré préservé d'environ 1 hectare:

- La présence de grands sujets végétaux,
- 29 parcelles identifiées.



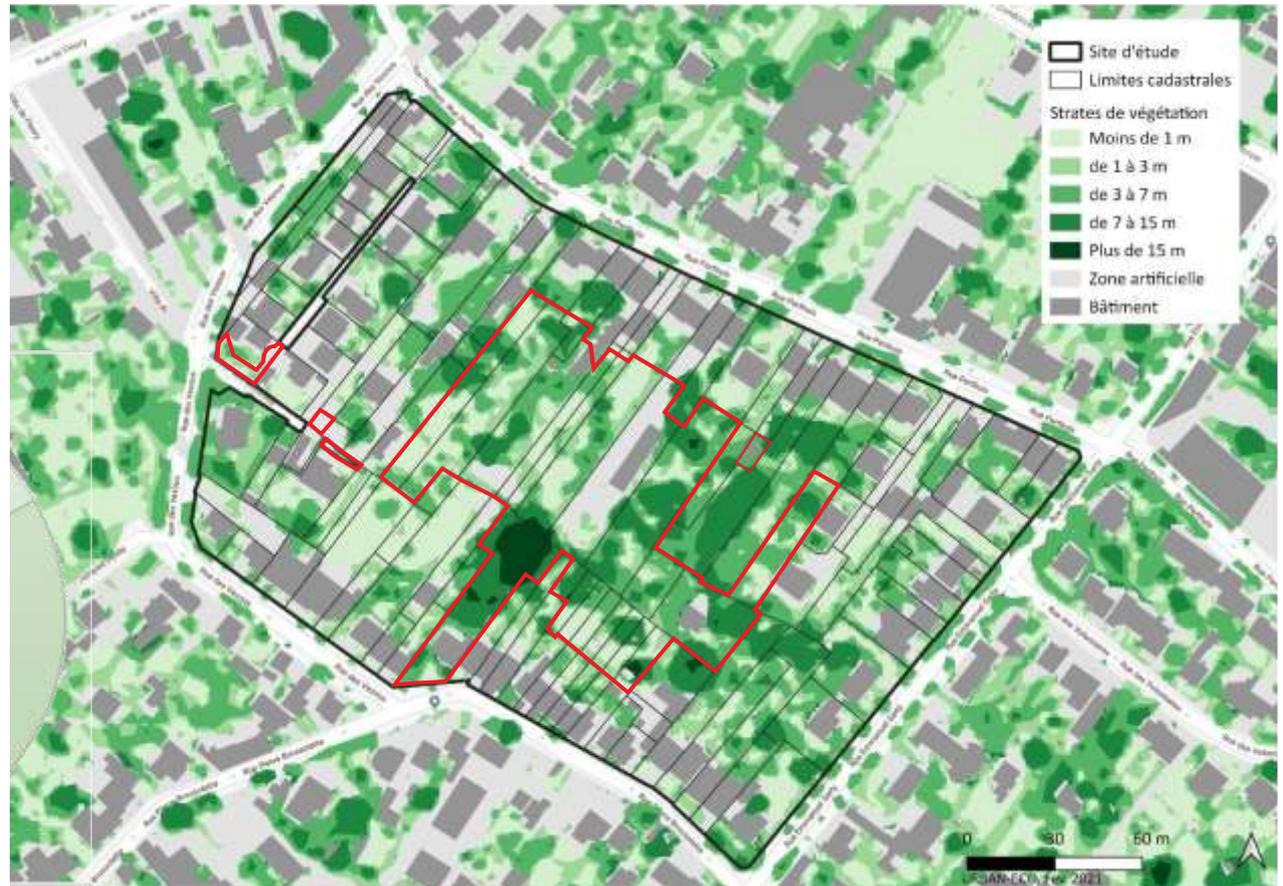
Vue aérienne de l'îlot

Une dimension écologique et environnementale singulière du lieu

Le constat:

- Un îlot de fraîcheur grâce à l'ombre des arbres et à un sol en pleine terre,
- Le rôle essentiel des arbres dans la qualité locale de l'air,
- Un habitat écologique et faunistique méritant une identification et un recensement.

Un site favorable pour tout cela à la biodiversité végétale, faunistique...

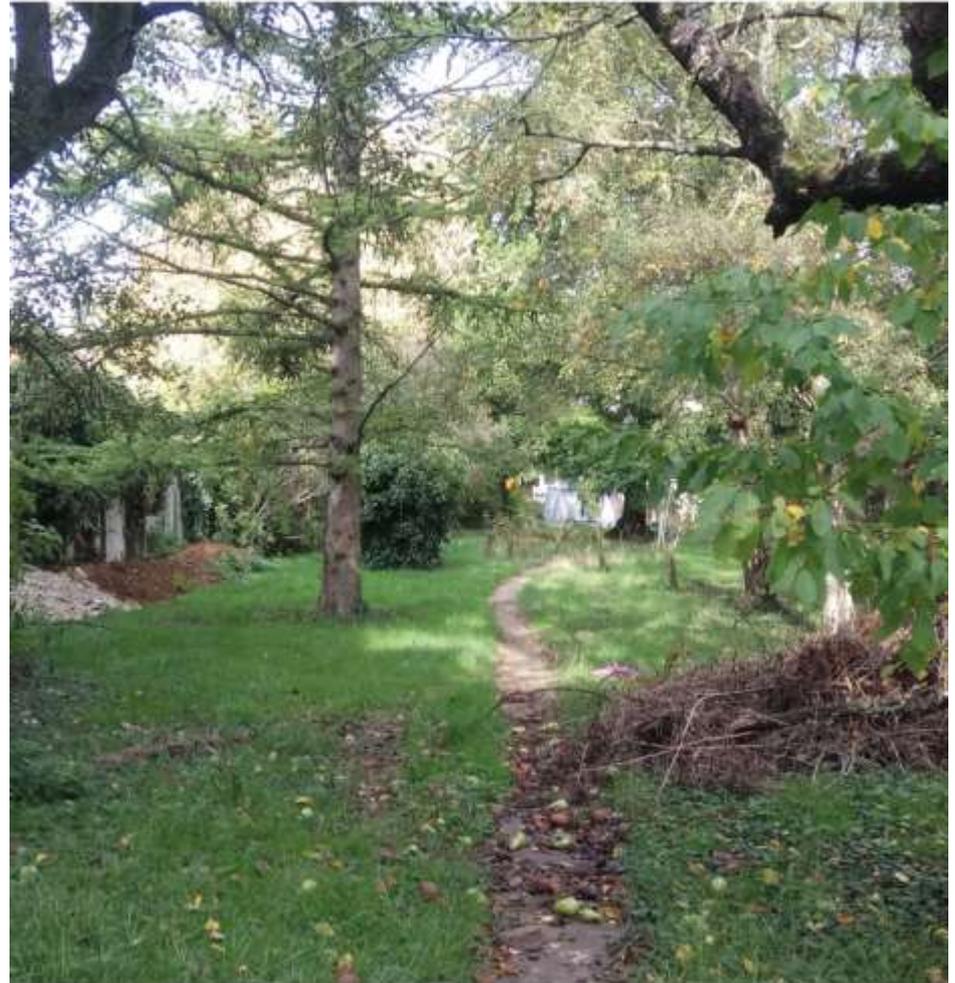


L'objectif de l'étude du CAUE 92

Réaliser:

- Un état du lieu sensitif et exploratoire qui a mis en évidence la prédominance végétale du lieu,
- Une mise à plat en l'état du découpage et des occupations du foncier et de leur devenir.

**Des pistes de réflexion
pour un aménagement
futur raisonné et équilibré.**



Un espace où le végétal est présent en été...comme en hiver

Un constat au fil des saisons:

- Une grande variété d'arbres dont des fruitiers,
- Des haies denses et préservées,
- Des parcelles entretenues et occupées pour certaines (exemple ici d'un pigeonnier),
- Des séparations et clôtures hétéroclites.



Une réserve au cœur d'un quartier résidentiel

- Un environnement harmonieux constitué de pavillons,
- Des accès au site très confidentiels.



Pavillons bordant la rue Pierre Brossolette



Vue vers la rue Pierre Brossolette

Orientation 1: faire de ce lieu un espace naturel ouvert au public

- Réfléchir au devenir des fonds de parcelles,
- Renaturer la parcelle bâtie récemment,
- Les options:
 1. Aménager un parc public
 2. Et / ou une ferme pédagogique
 3. Et / ou des jardins partagés.



Orientation 2: laisser les terrains revenir à leur vocation initiale

Dans le respect de la constructibilité qu'autorise le P.L.U. actuel en zone UE:

- Avec une constructibilité réduite depuis la modification n°1 du P.L.U. approuvée le 25 septembre 2018 par le Territoire Vallée Sud – Grand Paris,
- Et garantissant des tailles minimum de terrain de 300 m² à 400 m².

Préserver les cœurs d'îlots

Rappel de certaines règles du P.L.U.

ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES:

Retrait de **6 mètres** minimum obligatoire (exception des annexes de type garage).

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES:

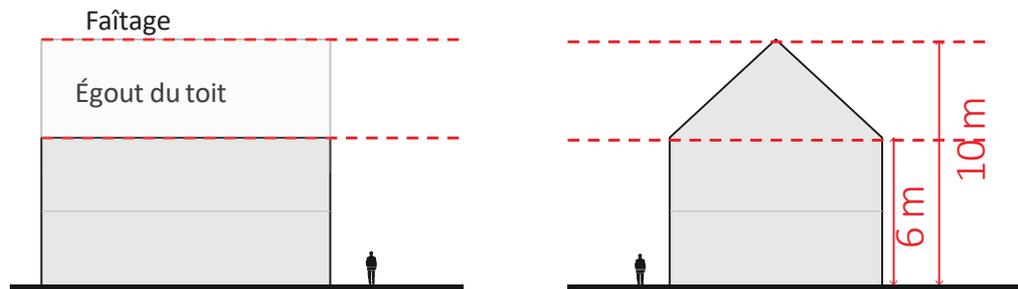
Implantation en retrait ou sur une limite séparative joignant l'alignement :

- retrait de **8 m** si la nouvelle construction comporte des baies principales ou **3 m** s'il s'agit de baies secondaires ou aucunes baies.
- retrait de **3 m** si la nouvelle construction comporte des baies secondaires et si la construction voisine en vis-à-vis est implantée en retrait de la limite séparative.
- retrait de **1,90 m** si la nouvelle construction comporte des baies secondaires et si la construction voisine est implantée en limite.

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL:

- < 300m² : **30%**
- 300 à 600m² : **25%**
- > 600m² : **20%**

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMUM:



Orientation 3: une solution mixte

Un scénario végétal combiné à un scénario de constructibilité très limitée:

- Un espace naturel préservé, ouvert au public,
- Une constructibilité autorisée sur les franges de la réserve foncière communale.



Un premier regard pour se
projeter dans une évolution
progressive de ce cœur d'îlot...

Merci pour votre attention.

Questions - Réponses



CAUE_92

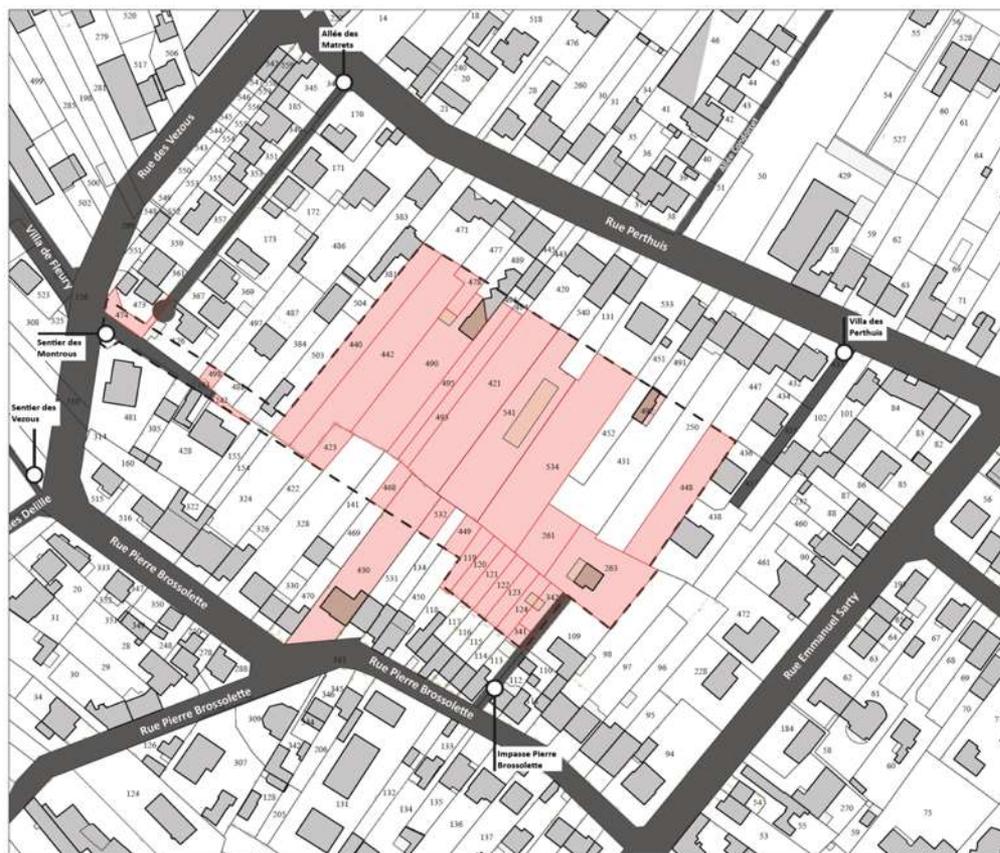
Annexes

Le parcellaire existant

Le périmètre de réflexion de la mission => 29 parcelles identifiées

La Ville est propriétaire de 29 parcelles.
L'ensemble de la réserve foncière représente une superficie d'environ **10 053 m²**.

N° parcelle	Surface parcelle cadastrale	Total
474	122 m ²	10 053 m ²
498	37 m ²	
440	630 m ²	
442	967 m ²	
490	814 m ²	
478	96 m ²	
423	114 m ²	
495	275 m ²	
493	280 m ²	
468	96 m ²	
421	899 m ²	
532	87 m ²	
449	89m ²	
534	1178 m ²	
119	115 m ²	
120	118 m ²	
121	124 m ²	
122	119 m ²	
123	122 m ²	
124	122 m ²	
341	45 m ²	
342	124 m ²	
263	685 m ²	
448	535 m ²	
492	73 m ²	
261	275 m ²	
242	31m ²	
541	1019m ²	
430	862m ²	



Les riverains directs de la réserve

