ÉTUDE FONCIÈRE RÉSERVE MONTROUS À CLAMART

DIAGNOSTIC

01.04.2021







SOMMAIRE

LA COMMANDE	3
PARTIE 1 / LE SITE DANS SON CONTEXTE	4
1. Contextes urbains Le site dans la ville Activités et animations de proximité Desserte en transports en commun Trame viaire et hiérarchie des voies	5
2. Le paysage	9
3. L'approche écologique	10
4. Visite de site Reportage photographique Inventaire des occupations	12
5. Identité architecturale des constructions environnantes	19

PARTIE 2 / ÉTAT ACTUEL DU PARCELLAIRE 20

État actuel 21

Bilan des surfaces des 29 parcelles Statuts des parcelles Un parcellaire hétérogène Un parcellaire étroit Analyse des titres de propriété Analyse du PLU 2

LA COMMANDE LES PROBLÉMATIQUES IDENTIFIÉES

Dans le cadre d'une convention, la Ville de Clamart a confié au CAUE92 une mission d'étude sur la réserve foncière Montrous.

D'un hectare environ, la réserve se situe en cœur d'îlot dans un quartier pavillonnaire au nord de la ville. Plutôt enclavée et peu ou pas visible depuis les rues avoisinantes, la réserve Montrous est un site végétalisé, qui comporte quelques grands arbres.

Après la levée d'un emplacement réservé en 2016, la Ville de Clamart s'interroge désormais sur le devenir de ce gisement foncier. L'objet de la mission du CAUE92 est d'étudier des hypothèses de cession de terrains et de constructibilité mesurée dans ce secteur pavillonnaire classé zone UE au règlement du PLU (voir ci-après les principaux articles). Consciente également des qualités végétales du site, la Ville souhaite que des hypothèses de maintien d'un espace ouvert et partiellement public, soient étudiées. L'équilibre entre l'évolution urbaine de la réserve Montrous et la préservation du caractère actuel du site est un enjeu central de l'étude.

La réserve Montrous :

Le site revêt un caractère remarquable en plusieurs aspects : sa vaste superficie, sa situation résidentielle, son statut d'appartenance à la Ville. Ce dernier point est un enjeu important dans la définition du devenir du site en tant qu'espace ouvert, non bâti. La problématique est assez nouvelle concernant un cœur d'îlot en secteur pavillonnaire, au sein duquel les vocations d'espaces ouverts sont plutôt privées.

Ici la vocation pédagogique, la place pour une agriculture urbaine commune, font de cette réserve un lieu à fort potentiel d'usages. A cet enjeu d'usages publics ou de proximités, se confronte celui de la préservation du cœur d'îlot. Dans les Hauts-de-Seine, comme dans d'autres départements franciliens, les cœurs d'îlots privés font l'objet de mesures de protection dans les PLU et PLUI: poumons verts (classement spécifique au zonage), protections des sols, perméabilité, inscription dans les trames vertes et bleues, participation à la qualité et la qualification du paysage, services rendus à la nature et la biodiversité...

L'enjeu d'équilibre précité s'appuie dans notre étude sur trois piliers :

- Les conditions pour des usages publics partiels du cœur d'îlot,
- La lecture du parcellaire ancien et existant comme appui d'accompagnement à une transformation progressive et mesurée,
- Le dessin d'une trame intermédiaire et piétonne participant à une intégration urbaine du site.

Ces trois axes sont détaillés au travers de l'analyse croisée du site (Parties 1 et 2), de différents scénarios de cession, remembrement et maintien du foncier public (Partie 3), synthèse.



Vue aérienne de l'îlot

PARTIE 1/LE SITE DANS SON CONTEXTE

Le site dans la ville

La réserve Montrous est située dans le nord de la ville, aux franges du quartier de la Gare de Clamart.





Activités et animations de proximité

Dans son contexte immédiat, la réserve Montrous se situe dans un secteur résidentiel et pavillonnaire, dans lequel on note très peu d'activités et d'animations de proximité.

A l'échelle élargie du quartier, la présence d'équipements publics et d'animations de types commerces est appréciée dans un rayon de 800 m. Les écoles et groupes scolaires identifiés, micro-centralités de quartier, sont bien répartis et facilement accessibles depuis le site, à pied ou au moyen d'autres mobilités douces. Les trajets piétons et cycles varient entre 5 à 15 min. C'est un contexte favorable à la marche et en ce sens à la santé.

En termes d'animations commerciales et services, le secteur du marché est à une distance de 800-900m et constitue en cela une centralité accessible depuis le site.

Dans le périmètre proche résidentiel, on peut noter la quasi-absence d'espaces communs, publics hormis le square Condorcet à vocation de proximité immédiate avec les immeubles environnants.

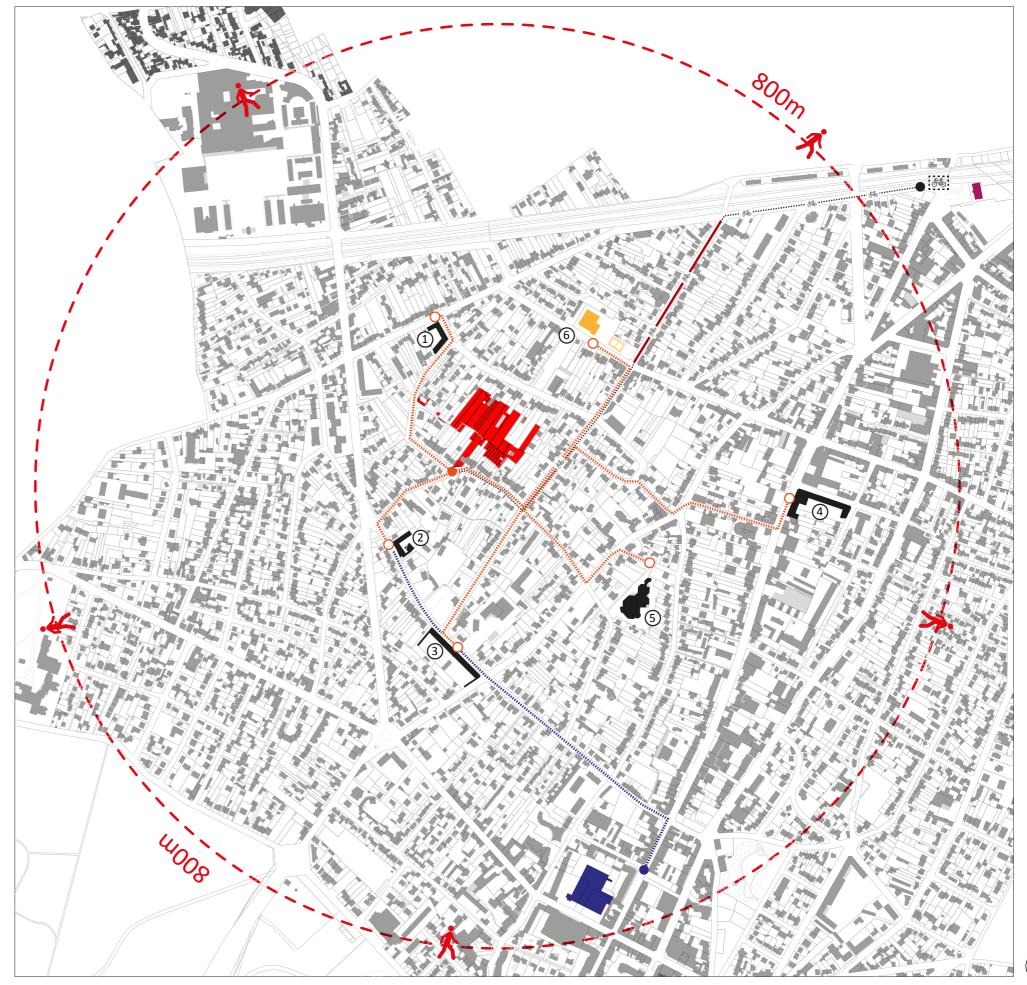
Au nord-est du site, la gare de Clamart constitue une centralité en devenir, de forte attractivité avec l'arrivée du Grand Paris Express et les développements liés : immobiliers (déjà en cours), commerciaux et de services.

Cette dynamique va se diffuser au-delà du secteur Gare, notamment sur les secteurs pavillonnaires dans une logique de proximités augmentées.

Orientation:

Dans un secteur résidentiel, au sein duquel on observe la quasi-absence de jardins publics ou de squares, la réserve pourrait constituer un espace partiellement public nouveau, ouvert à des usages pédagogiques ou à de l'agriculture urbaine. Cet aménagement permettrait à la Ville de faire évoluer un quartier d'habitat individuel et peu équipé en proposant un équipement dédié à des activités collectives. La situation urbaine de la réserve, accessible et bien desservie, conforte cette hypothèse.

- Réserve Site d'étude
- Établissements scolaires (dans le périmètre des 800 mètres)
- Gymnase Condorcet Temps de parcours : **7** min
- Terrain sportif du gymnase Condorcet
- Marché du Trosy (actuellement en restructuration)
- Gare SNCF
- (1) École maternelle Fleury Temps de parcours : **5** min
- (2) École maternelle Les Rochers **3** min
- (3) École élémentaire des Rochers **6** min
- (4) École maternelle/élémentaire Jules Ferry **11** min
- (5) École maternelle/élémentaire Moulin de Pierre **6** min
- Parking vélos 65 places donc un abris couvert et sécurisé
- Trajet vélo depuis le site **5** min
- Double sens cyclable
- Centre-ville, commerces de bouche **12** min

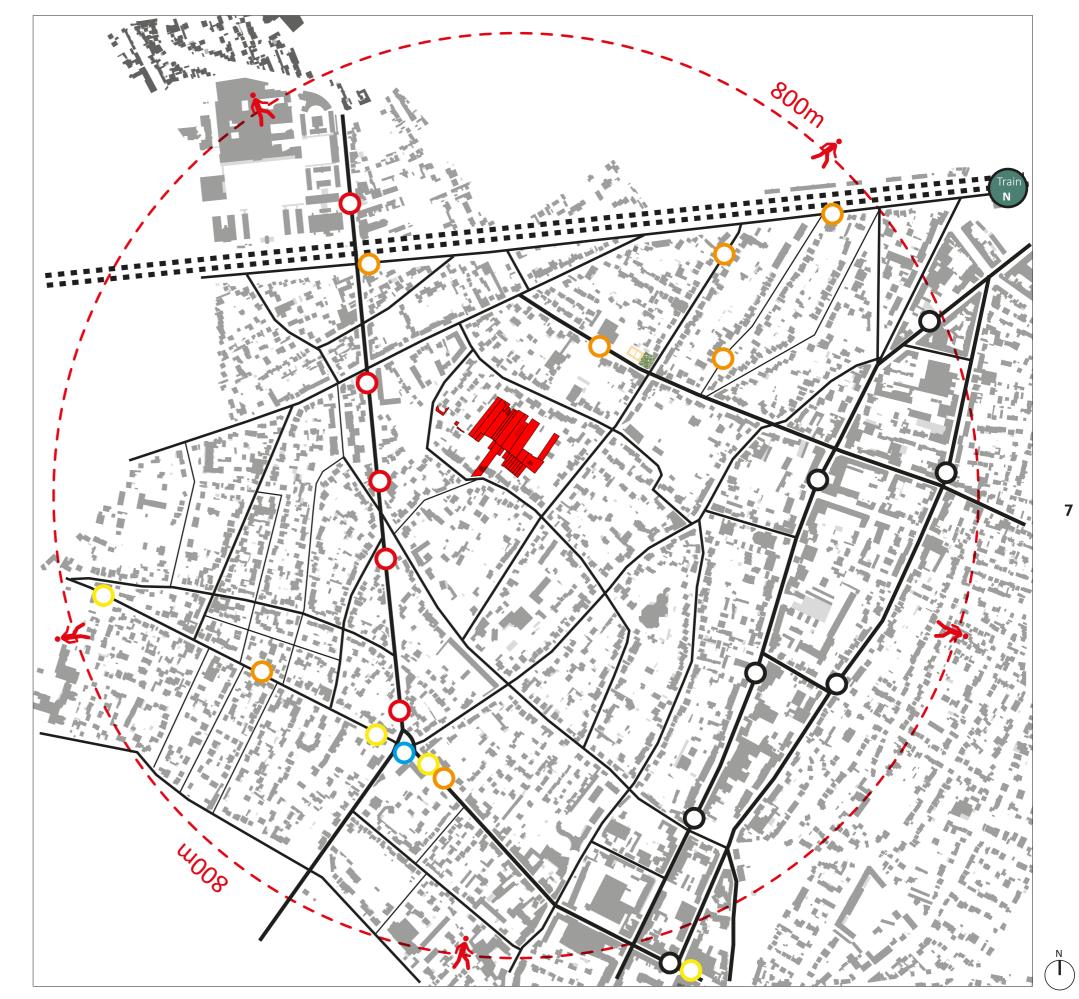


Étude foncière - Réserve Montrous

Desserte en transports en commun

Le site est desservi par des transports en commun de proximité, encadré par différentes lignes de bus. On rappelle la proximité de la gare de Clamart.

- Arrêt bus **189** Arrêt **Clamibus** Arrêt bus **162** Arrêt bus **190** Arrêt bus **192**
- Gare SNCF ligne N VCF (Paris -> Versailles) Axe routier important Axe routier secondaire Axe routier moyennement fréquenté



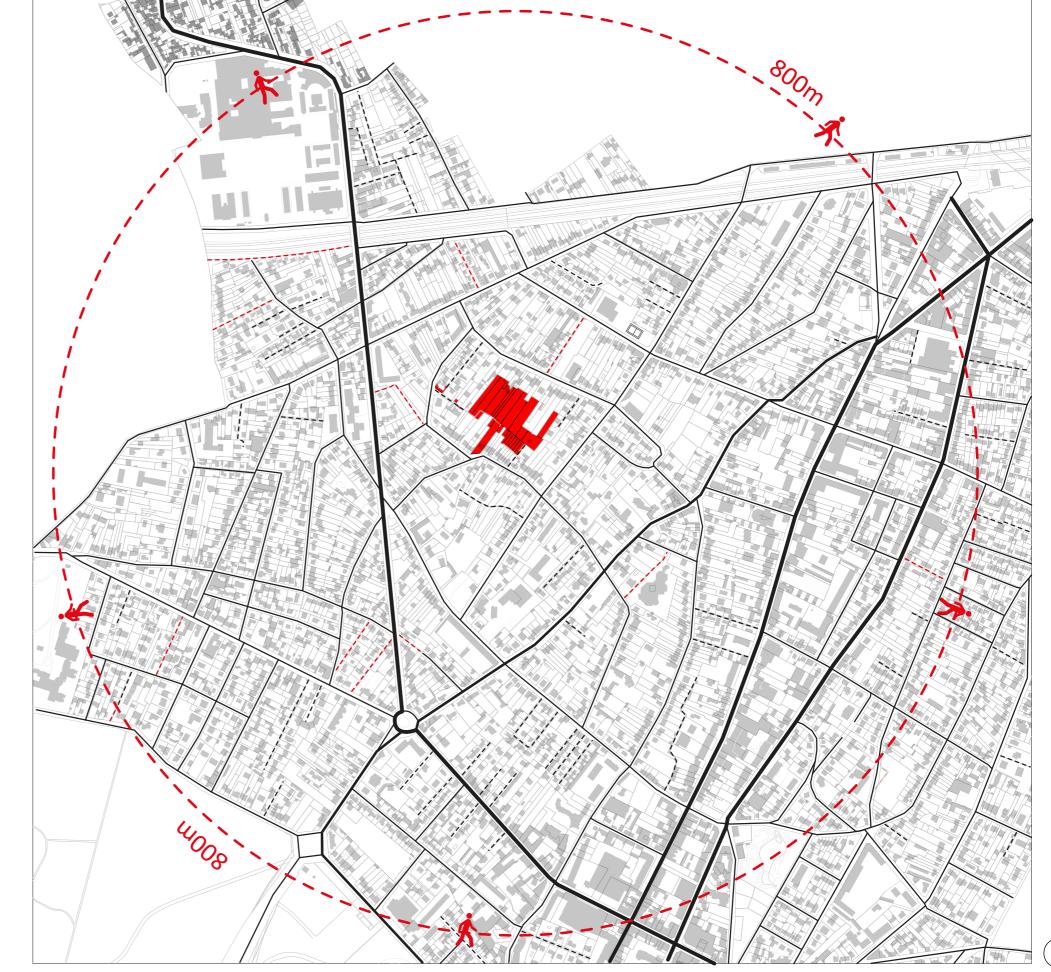
Étude foncière - Réserve Montrous

Trame viaire et hiérarchie des voies

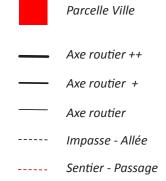
Des artères principales connectent le secteur pavillonnaire à la ville et ses polarités principales. Un réseau de sentiers et de passages piétonniers participent au caractère résidentiel, paysager et préservé du secteur. Toutefois, il ne constitue pas une trame intermédiaire et piétonne en tant que telle : la plupart de ces sentes sont des impasses.

Orientation:

La mise en relation des sentes existantes et à créer pourrait offrir de nouveaux itinéraires piétons, tout en respectant le caractère tranquille et résidentiel de ces chemins.







2. Le paysage

Le quartier dans lequel se situe la réserve Montrous se caractérise par une qualité paysagère, une présence végétale forte, pour une grande partie visible et de fait agréable :

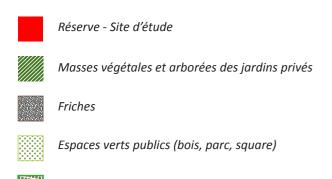
- espace public végétalisé : bosquets et alignements d'arbres sur les rues principales,
- jardins privés perceptibles depuis la rue,
- cœurs d'îlots masqués. La réserve est un des éléments forts de ce paysage. Depuis les rues voisines, du fond des parcelles, on en distingue la qualité, la densité de végétation et la présence de grands arbres.

Dans un rayon de 800m, de proximité, se dessine une continuité verte composée d'espaces publics (en faible représentation sur le secteur nord), d'espaces non bâtis de types friches, et des espaces ouverts partagés (jardins).

Pour rappel, un des objectifs du PLU est de connecter les espaces de potentiels écologiques (grands réservoirs de biodiversité et espaces verts enclavés) entre eux pour faciliter la création de la trame verte et bleue. A l'échelle de la ville, un des enjeux est de relier les Talus SNCF de la ligne Paris-Versailles, d'intérêt écologique moyen (4-8) au Bois de Clamart, d'intérêt écologique maximal (14-18). La réserve foncière Montrous s'intègre dans cette lecture à grande échelle des enjeux paysagers et écologiques du territoire.

Orientation:

Partie intégrante de l'identité du quartier, participant à la qualité de vie et du climat local, la préservation du site dans sa partie la plus végétalisée est un élément central dans les orientations à donner à son ouverture possible et son aménagement.

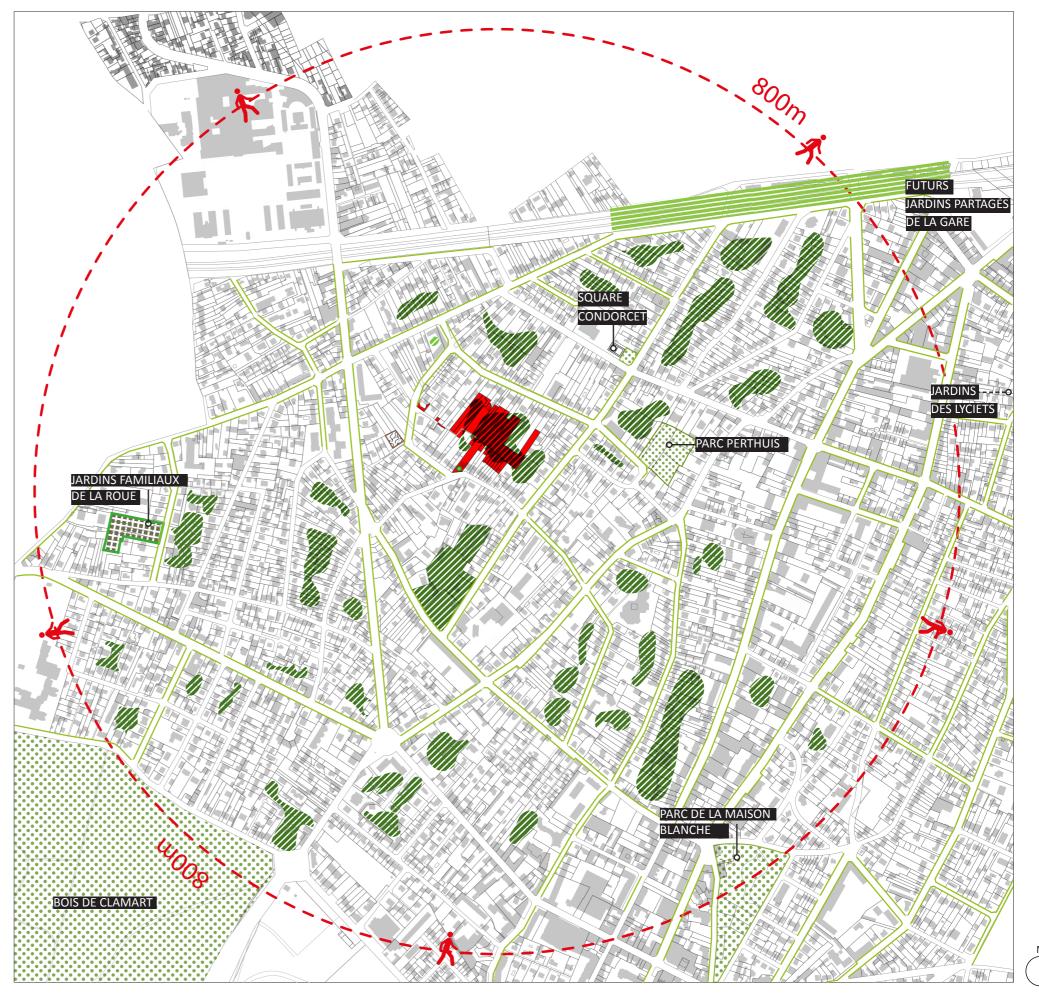


Jardins familiaux de la Roue (environ 4 300 m²)

Arbre remarquable signalé dans le PLU (Abies pinsapo)

Talus des voies ferrées Paris-Versailles (potentiel écologique)

____ Rues plantées



Étude foncière - Réserve Montrous

3. L'approche écologique

• Carte SRCE

Schéma régional de cohérence écologique

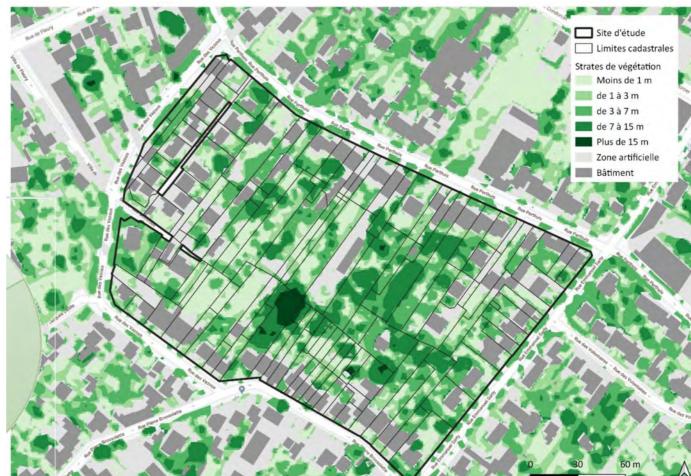
Au-delà du SRCE, qui identifie les trames écologiques à grande échelle, le site s'inscrit dans une trame plus locale, comme interface entre le plateau et le coteau.

Carte APUR

Atelier Parisien d'Urbanisme - Atlas de la nature à Paris

La part végétale est principalement représentée par une strate intermédiaire de petite haies et fourrés, ainsi que de pelouses et quelques grands arbres localement.





Étude foncière - Réserve Montrous





• Données oiseaux LPO

Ligue pour la protection des oiseaux

Le site d'étude est méconnu d'un point de vue écologique puisqu'il n'y a aucune donnée de l' ARBidf (Agence régionale de la biodiversité en Île-de-France) et très peu de données de la LPO, situées à proximité.

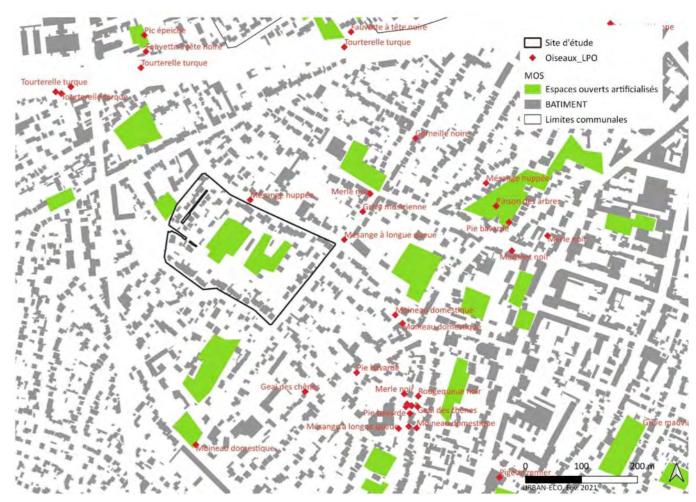
Les arbres

Une partie des arbres observables (Platanes, Érables, Merisiers...) présentent des signes de vieillissement et de dépérissement. On note la présence de haies horticoles, à référencer.

> Réaliser pour compléter ce diagnostic flash :

un diagnostic phytosanitaire des arbres présents, un relevé exhaustif des habitats écologique du site, un inventaire faunistique de tous les groupes et en particulier :

- Chiroptères
- Mammifères terrestres
- Oiseaux
- Insectes
- Reptiles.









Étude foncière - Réserve Montrous

4. Visite de site

Bâti léger

Parcelle

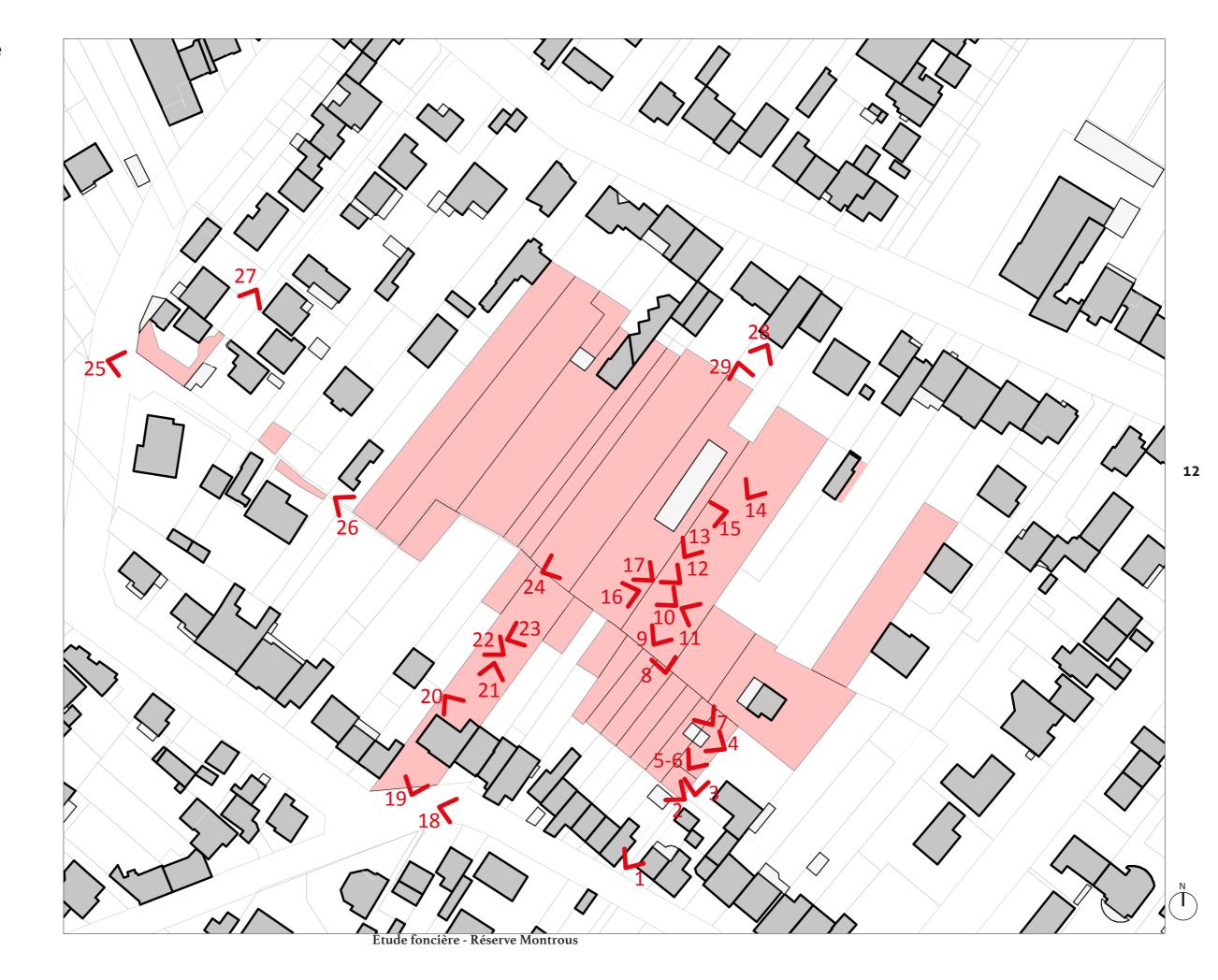
Chemin

Cône de vue

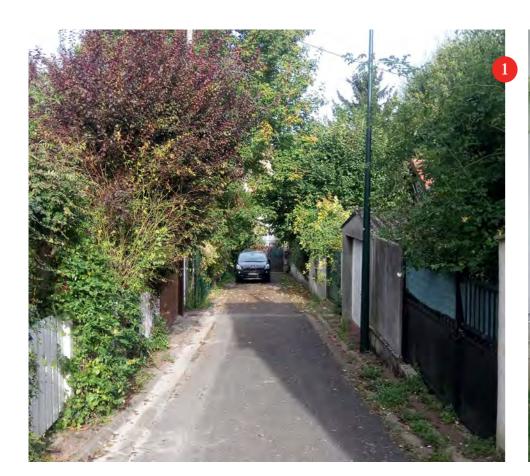
Parcelle Ville

Réserve Montrous

Reportage photographique



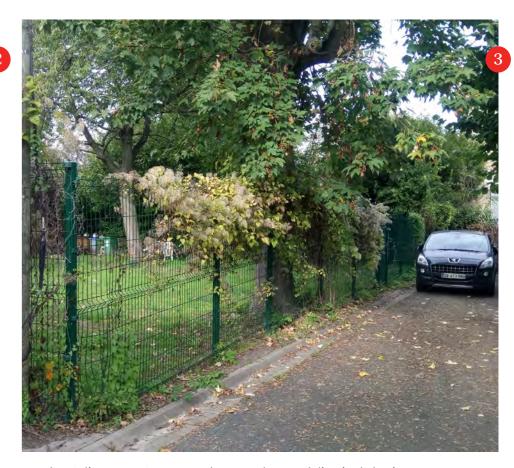




Vue depuis la rue Pierre Brossolette vers l'entrée de la réserve (parcelle 342). Stationnement d'un véhicule sur la voie.



Vue depuis l'impasse Pierre Brossolette vers le chemin situé entre la parcelle 113 et 341. Utilisé comme stationnement d'un riverain.



Vue depuis l'impasse Pierre Brossolette vers le portail d'accès de la réserve. Un arbre de haute tige est implanté en bordure de voie



Un pigeonnier occupe les parcelles 341, 342, 124, 123 et 122. L'ensemble de ces parcelles ont été regroupées et loué à un éleveur. Cet élevage fourni les pigeons à l'occasion de la cérémonie du 11 novembre. On aperçoit en arrière-plan des arbres de belle ampleur, situées sur la parcelle 430.



Quelques arbres qualifient la parcelle 342.



Étude foncière - Réserve Montrous



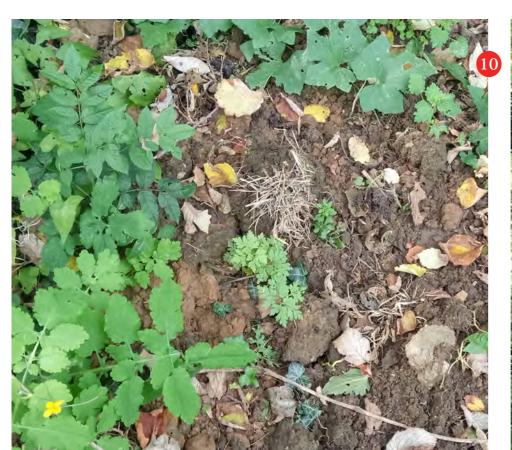
Un site occupé : tables, chaises, bidons, poubelles, pots à fleurs, petit matériel chantier (parpaings, bois, grillage, etc.).



Des haies cisaillées pour créer des continuités physiques entre les parcelles.



Un marquage des cheminements.



Inoccupée depuis plusieurs années, la nature reprend ses droits dans la réserve : des herbes et des plantes sauvages tapissent le sol (Chélidoine).



Certains riverains ont aménagé des potagers (ici des tomates).



Tout autour de la parcelle 541, une clôture en béton qui fait obstacle sur l'ensemble de la réserve.

Étude foncière - Réserve Montrous





La clôture béton est dans son ensemble en mauvais état. Du lierre recouvre la clôture à certains endroits.



Un grand arbre et de belle ampleur au bout de la parcelle 534, vers la parcelle 533 (53 rue Perthuis).



Des marques d'usages de la parcelle 534.



Vue depuis la parcelle 534 vers la parcelle 541, au-dessus de la clôture. Stockage important de matériels. On aperçoit au loin l'arbre situé au fond de la parcelle 430.



Matériel chantier.



Rue Pierre Brossolette. Les maisons possèdent la plupart un étage et un comble. Implantées en retrait et sur les deux limites séparatives latérales.





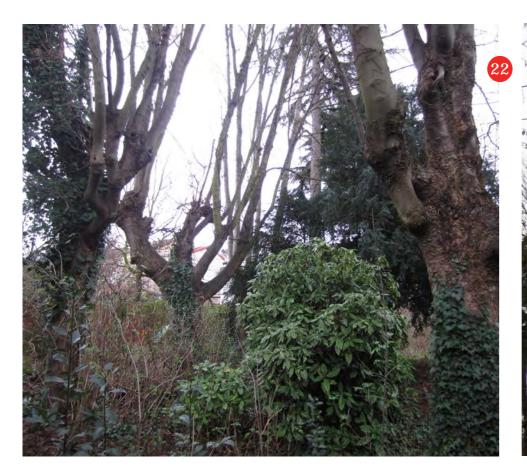




Façade côté jardin.



La parcelle 430 est plantée d'arbres de haute tige. Du lierre et autre végétaux recouvrent le sol. Absence de clôture "dure" entre cette parcelle et la parcelle 532.



Parcelle 430



Parcelle 430



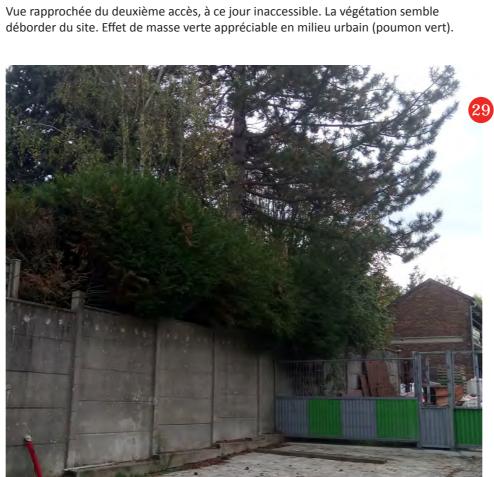
Vue depuis la parcelle 430 vers la parcelle 421, entretenue.



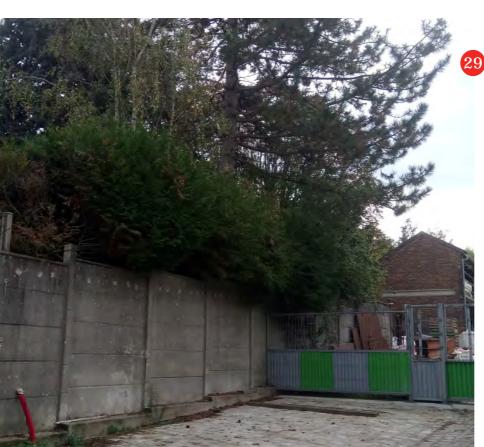
Vue depuis le haut de l'allée des Matrets vers la Réserve.

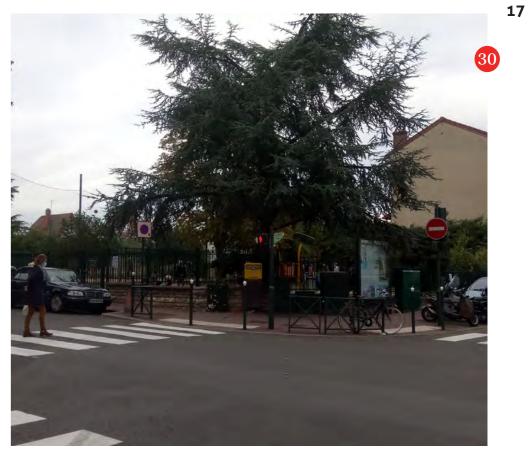


Vue depuis le haut du sentier des Montrous.



Un espace bétonné et utilisé comme espace de stockage d'une entreprise, situé au centre de la réserve.





Square Condorcet. Un cèdre marque l'angle de rues.



Vue depuis la parcelle 540 vers la parcelle 541, après franchissement du porche de la copropriété $\rm n^\circ$ 57 de la rue Perthuis.

Étude foncière - Réserve Montrous

Inventaire des occupations

Les repérages et les observations présentées ici sont issues de deux visites du site, parcellaire. Les éléments sont complétés par une analyse par photo-aérienne.

En ressort une impression générale et l'identification d'usages et d'occupations variées, exprimant la singularité du site, son évolution au fil du temps, son appréciation par les riverains qui y ont accès :

- espace ouvert, des occupations et des usages qui semblent à l'initiative des riverains (micro-potagers, détente, jeux) site globalement enclavé et préservé, deux maisons «vides», propriétés de la Ville, qui pourraient faire l'objet d'un diagnostic permettant d'envisager une restauration ou une démolition.
- une ambiance sonore appréciable en milieu urbain : chant des oiseaux, souffle du vent à travers les branches des arbres, etc.
- Accès à la réserve emprunté le jour de la visite (portillon vert)

 Second accès à la réserve condamné par une végétation infranchissable : la nature reprend ses droits ?

 Pigeonnier sur terrain loué à un riverain : statut de cette occupation à confirmer par la Ville

 Maisons sur parcelle Ville = quel avenir ? Préservation ou démolition : faire état de l'intérêt ou non de leurs conservations

 Hauts murs en béton clôturant certaines parcelles : obstacle «dur» pour la continuité spatiale du site

 Parcelle employée comme dépôt de matériel : surface bétonnée, risques de pollution du sol ?

 Après avoir franchi le porche de la copropriété au 57 rue Perthuis, vue lointaine et dégagée sur le cœur de la réserve
- Piscines sur parcelles Ville : statut de l'occupation ?

 Trampoline sur parcelle Ville : statut de l'occupation ?

 Table de tennis de table : : statut de l'occupation ?

 Arbre de haute tige : à interroger dans le cas de constructibilités

 Abris non répertoriés sur cadastre sur parcelles Ville : statut de

Annexes identifiées au cadastre mais plus sur site

Surface aménagée en potager sur parcelles Ville : statut de l'oc-

Groupement d'arbres : densité végétale importante

l'occupation?



Identités architecturales des constructions environnantes

Les maisons individuelles sont caractéristiques du pavillonnaire francilien (meulière ou enduits type crépi). La présence des modénatures en brique (linteaux, bandeaux, etc.) qualifie ces constructions.

D'autres maisons plus contemporaines proposent des jeux de volumes et de porte-à-faux, avec l'utilisation du bois en bardage et d'enduits plus colorés. Deux petits ensembles sont implantés le long de la rue Perthuis. Ces copropriétés s'élèvent jusqu'au R+3, sont enduites et présentent des encadrements de baies clairs.

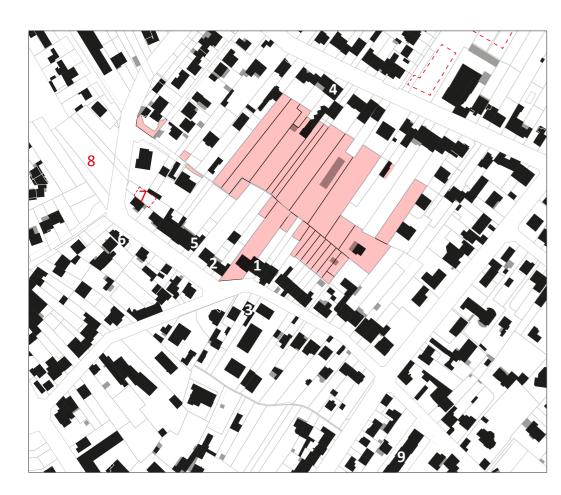
On note dans le secteur quelques opérations qui participent à la mutation du parcellaire, exemples de réalisations de maisons de ville groupées :

La construction **8** se situe sur le terrain qui longe le sentier des Vezous : 11 maisons du T5 au T6. Projet en cours.

La construction **9** est assez récente : six maisons en bande type maisons de ville (R+1+C), avec une implantation en retrait d'environ 3 mètres le long d'une des limites séparatives, des terrasses/jardins situés Sud/Est, un parking collectif en sous-sol accessible depuis la rue. Le fond de parcelle est non construit et semble utilisé comme jardin collectif pour la copropriété.

Orientation:

Dans l'hypothèse d'une constructibilité limitée de la réserve foncière, le type d'habitat individuel dense serait à privilégier en cohérence avec les typologies existantes.



Localisation des constructions sur la carte

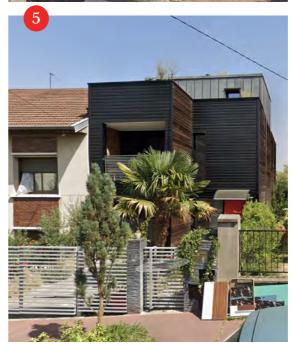






Étude foncière - Réserve Montrous













PARTIE 2 / ÉTAT ACTUEL DU PARCELLAIRE

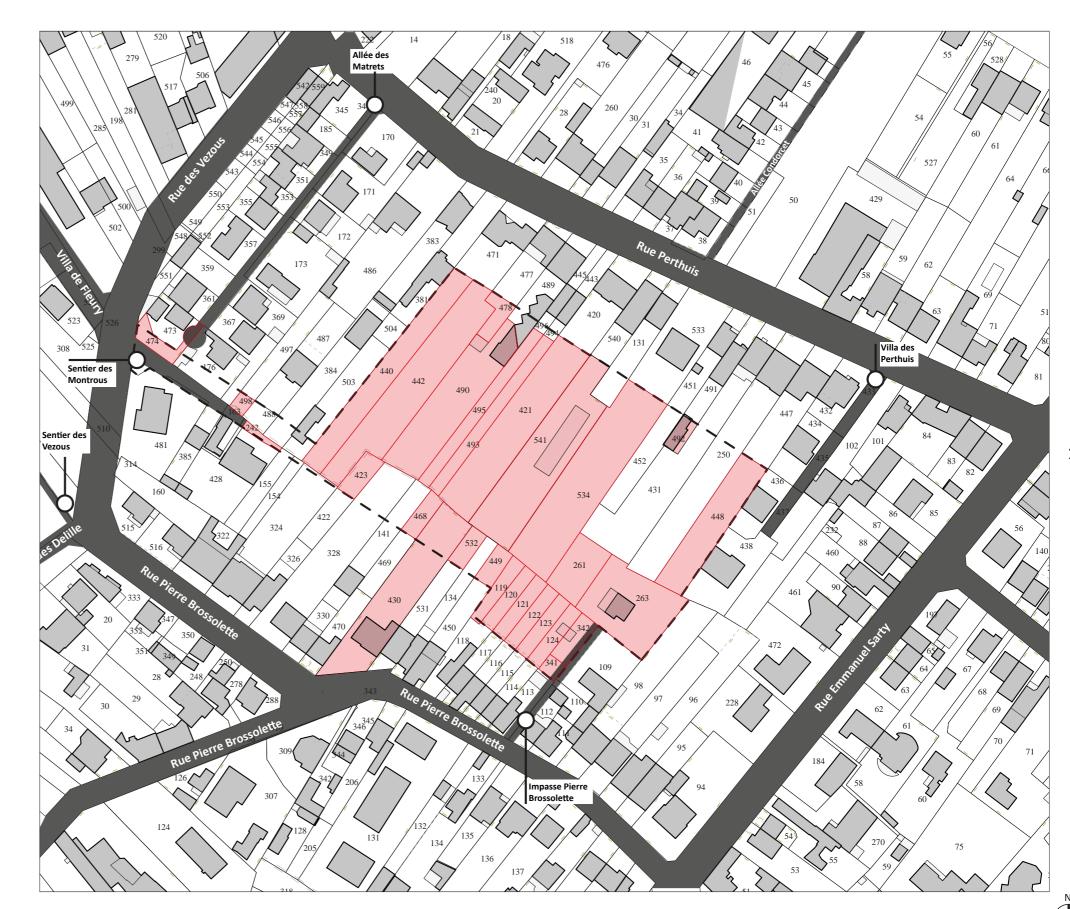
1. État actuel des surfaces

Bilan des surfaces des 29 parcelles

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

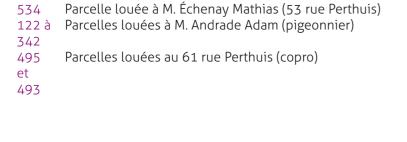
N° parcelle	Surface parcelle	Totale
474	122 m²	
498	37 m²	
440	630 m²	
442	967 m²	
490	814 m ²	
478	96 m²	
423	114 m²	
495	275 m ²	
493	280 m ²	
468	96 m²	
421	899 m²	
532	87 m²	
449	89m²	10 053 m ²
534	1178 m²	
119	115 m²	
120	118 m²	
121	124 m²	
122	119 m²	
123	122 m²	
124	122 m²	
341	45 m²	
342	124 m²	
263	685 m²	
448	535 m ²	
492	73 m²	
261	275 m²	
242	31m²	
541	1019m²	
430	862m²	

450			002111	
	Bâti			
	Bâti lége	er		
	Parcelle			
	Parcelle	Ville		
Г Л Г Л	Réserve	Montrous		
	Topoline			
	Chemin			

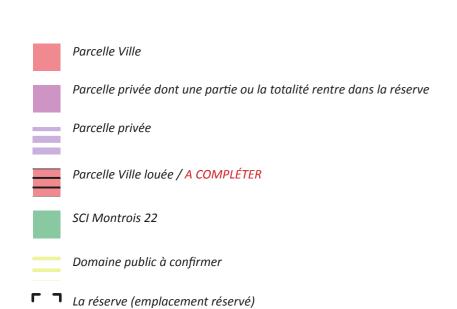


541





Parcelle louée à Le Groupement Immobilier





23

Un parcellaire hétérogène

Les parcelles appartenant à la Ville forment un ensemble hétérogène avec des redents et des découpes, sans cohérence spatiale évidente.



Parcelles de fond de terrain

Parcelles en lanière

Parcelles rectangulaires

Parcelles avec un droit de passage

Parcelle tout en longueur avec accès à la rue Pierre Brossolette

Parcelles isolées

Parcelles longues et étroites

Un parcellaire étroit

- Largeur comprise entre 5 m et 17 m
 Longueur comprise entre 14 m et 84 m

La mise en place de la bande des 25m au-delà de laquelle l'implantation se fait obligatoirement en retrait des limites permet de mettre en avant un cœur d'îlot enclavé.



Cœur d'îlot

Parcelle Ville

Bande des 25m

La réserve est située dans la zone **UE** du PLU. De manière générale, les articles du PLU participent à la protection des cœurs d'îlots (bande de 25m, retrait, baisse de l'emprise au sol).

ARTICLE 3 ACCÈS ET VOIRIE

Une voie d'accès de 8m est nécessaire pour la construction de plus de 2 logements.

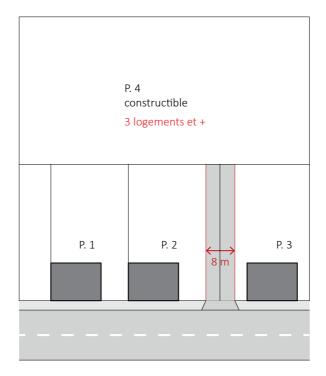
ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

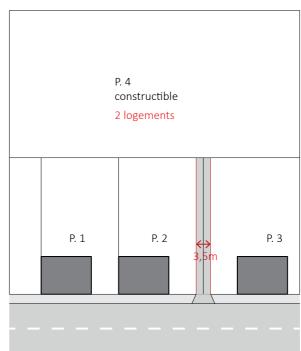
Retrait de **6 mètres** minimum obligatoire (exception des annexes types garages).

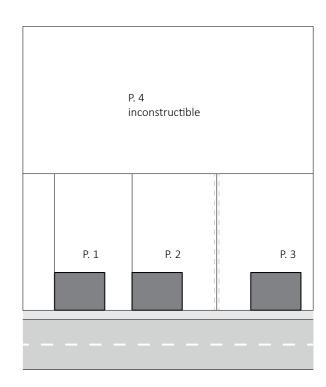
ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

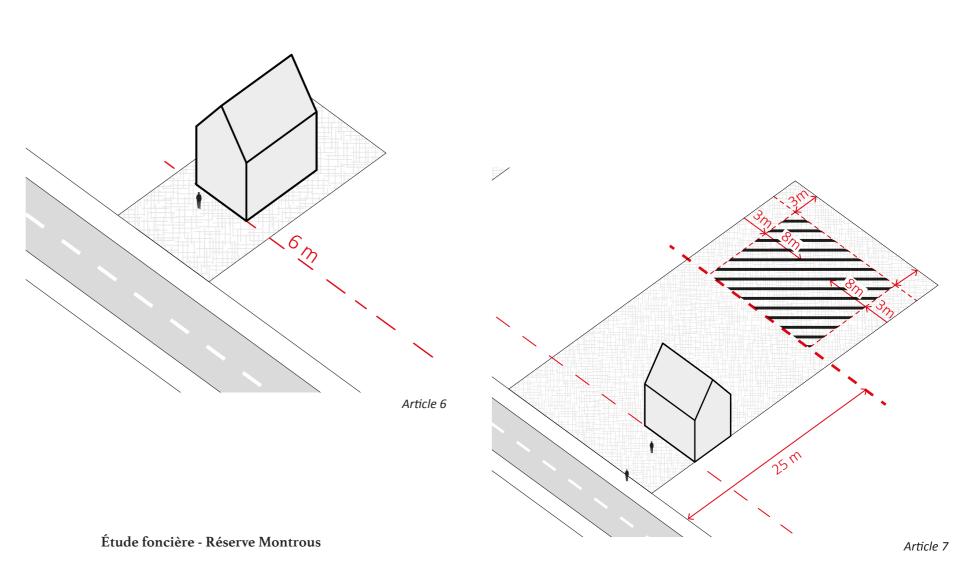
- retrait de 8 m si la nouvelle construction comporte des baies principales ou 3 m s'il s'agit de baies secondaires ou aucunes baies.
- retrait de **3 m** si la nouvelle construction comporte des baies secondaires et si la construction voisine en vis-à-vis est implantée en retrait de la limite séparative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







Article 3



25

Analyse du PLU

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Distance de 8 mètres si baies principales
 Distance de 4 mètres si baies secondaires ou aucunes

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL

• < 300m²: **30**%

• 300-600m²: **25**%

• + 600m²: **20**%

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMUM

