

CAUE92

## Les Galvents - Clamart

**Étude urbaine du secteur sous régime de sursis à statuer**  
Décembre 2017



## Sommaire

### **I - ÉTUDE URBAINE**

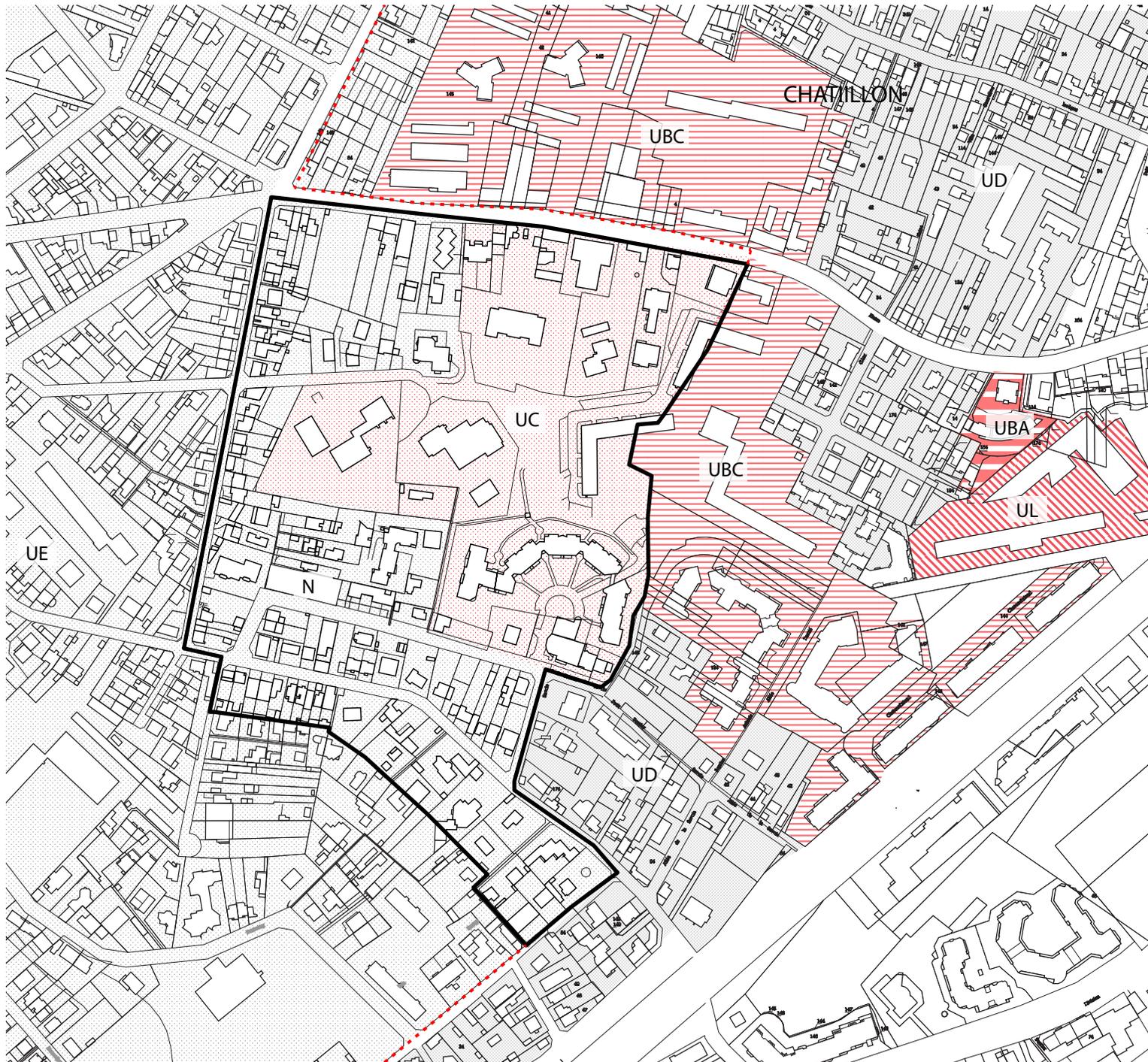
1 - Données du site des "Galvents"	5
- Zonage du PLU	
- Caractéristiques du site : connexions topographie, paysage	
2- Analyse des typologies urbaines du site	12
3- Étude de cas - simulations de mutations	22
Annexes	56
- Carte de synthèse étude urbaine	57
- Compléments PC 13 rue des Galvents	59
- Étude de densification du 56-58 rue de Châtillon	61
- Tableau comparatif des règlements des zones de PLU utilisés dans l'étude	69

### **II - ÉTUDE PAYSAGÈRE**

Analyse paysagère du site des "Galvents"	
- Carte de synthèse analyse paysagère	
	82
<b>CONCLUSION</b>	84







..... limite Clamart Châtillon

**Zonage Clamart**

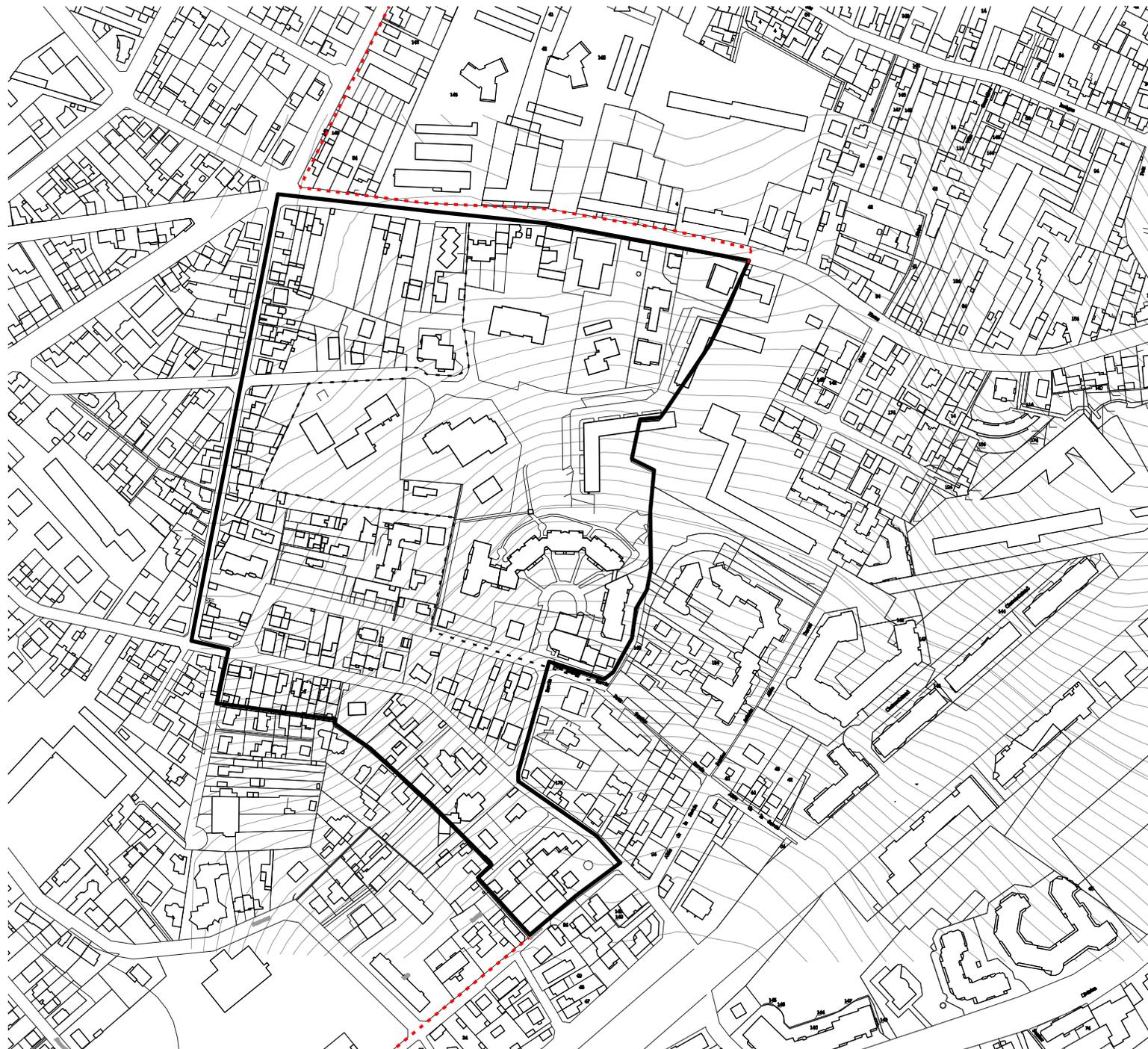
UC  
 hauteur max 15 -18 m  
 emprise au sol 50 %  
 4 m de recul sauf cas commerces

UE  
 hauteur max 7-11m  
 emprise au sol 40% max  
 4 m recul

**Zonage Châtillon**

UBc  
 hauteur max 15 -18 m  
 emprise au sol 50 %  
 alignement ou recul max 5 mcxx

UD  
 hauteur max 7-10m  
 alignement ou jusqu'à 3 m  
 emprise au sol 50 % ( jusqu'à 160 m2)



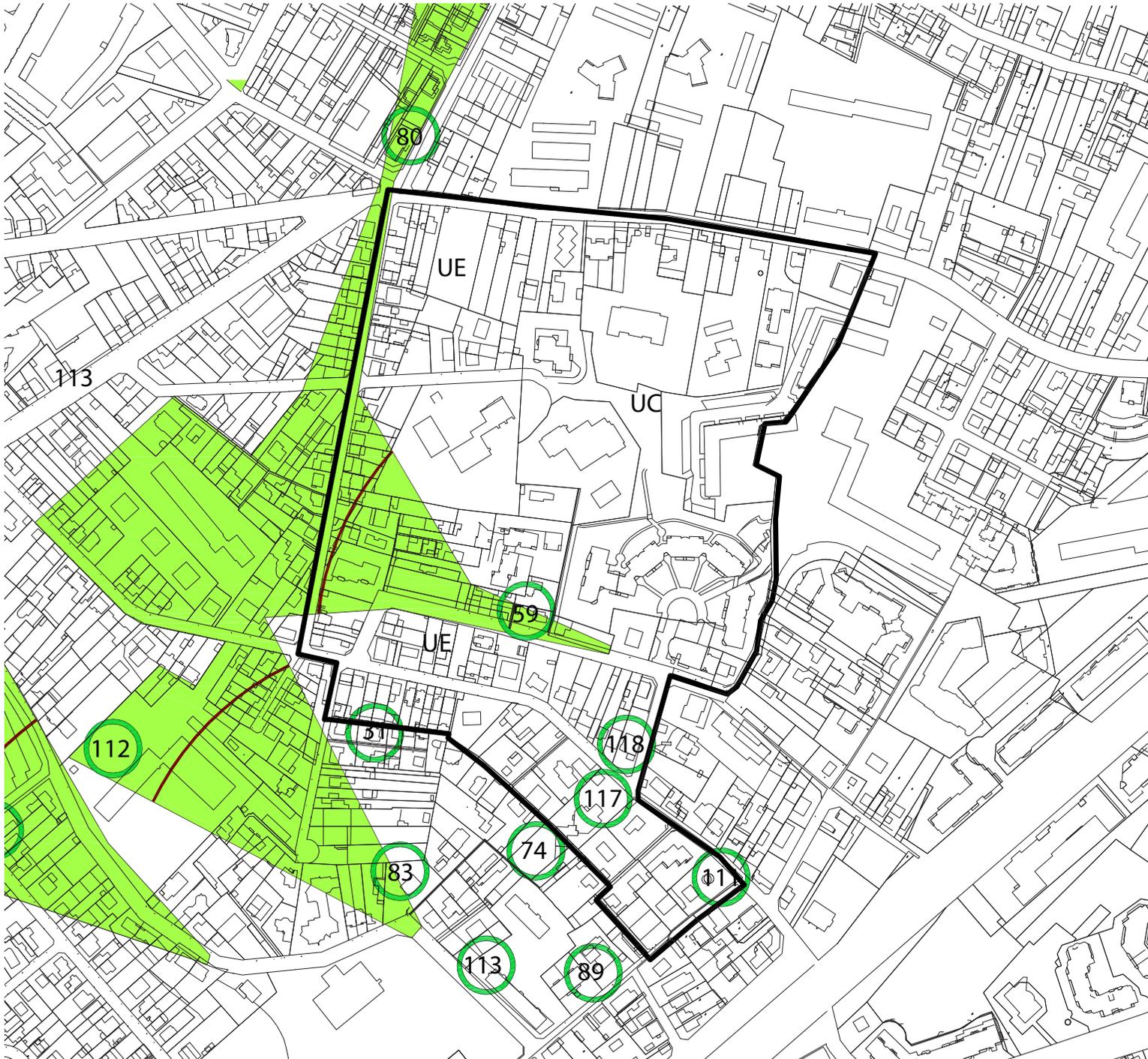
## TOPOGRAPHIE

Un relief très marqué : 34 m environ entre la rue Paul Padé et la rue Pierre Brossolette/ rue de Châtillon.

## ELEMENTS PAYSAGERS ET CÔNES DE VUES

. Un cône paysager sur le site

. 4 arbres remarquables





Arbre remarquable n°118 - 99 rue Paul Padé



Arbre remarquable n°111 - Angle rue Hoche, Rue des Etangs



Point de départ du cône de vue



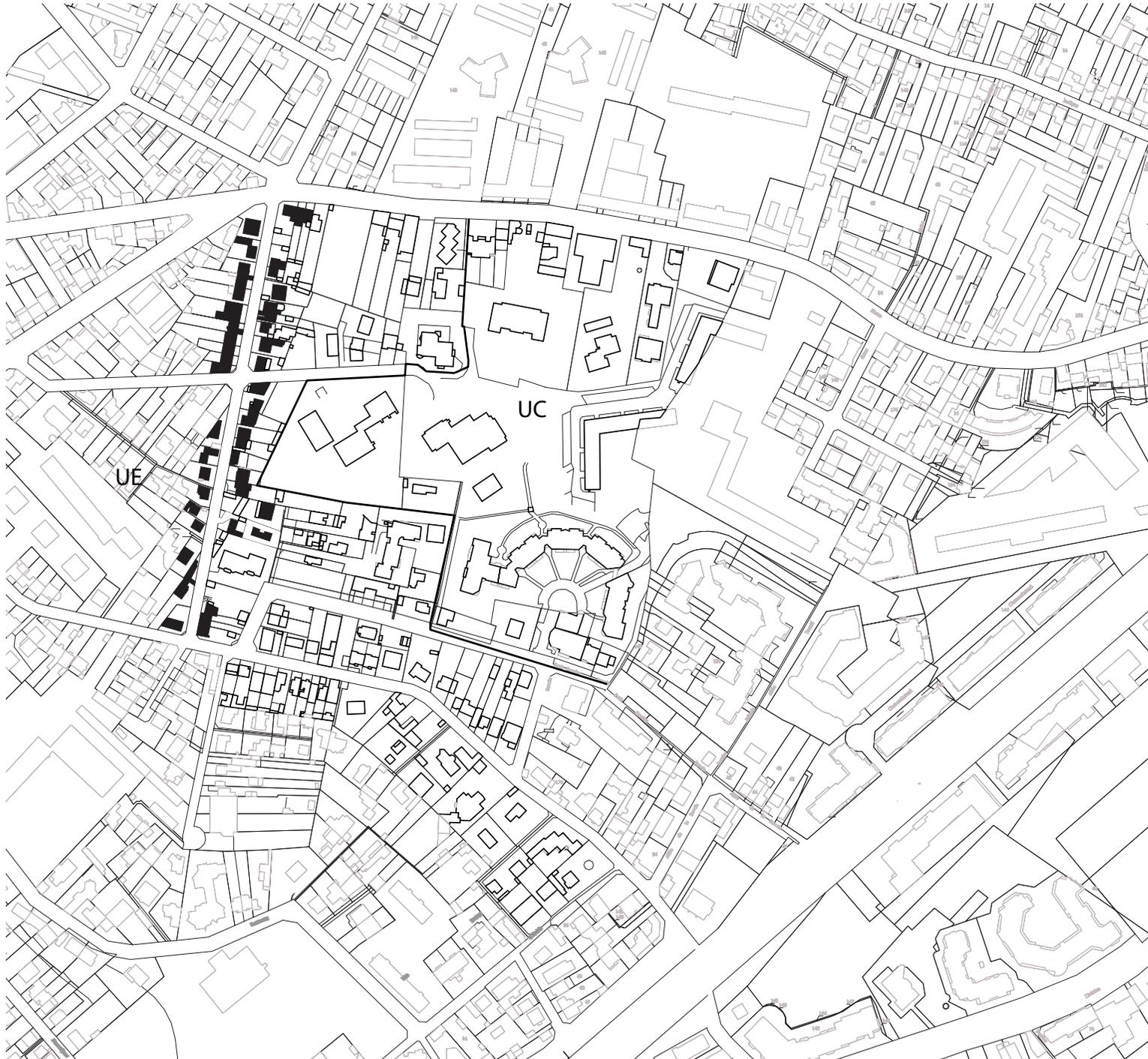


I - Analyse des typologies urbaines



## TYPOLOGIES

- 1 Pavillonnaire caractéristique rue Bonnelais
- 2 Bâti dense - grandes parcelles
- 3 Pavillonnaire en bande - typologie avec garage à RDC à l'alignement
- 4 Parcellaire desservi par des allées
- 5 Parcellaire pavillonnaire à potentialité d'intensification

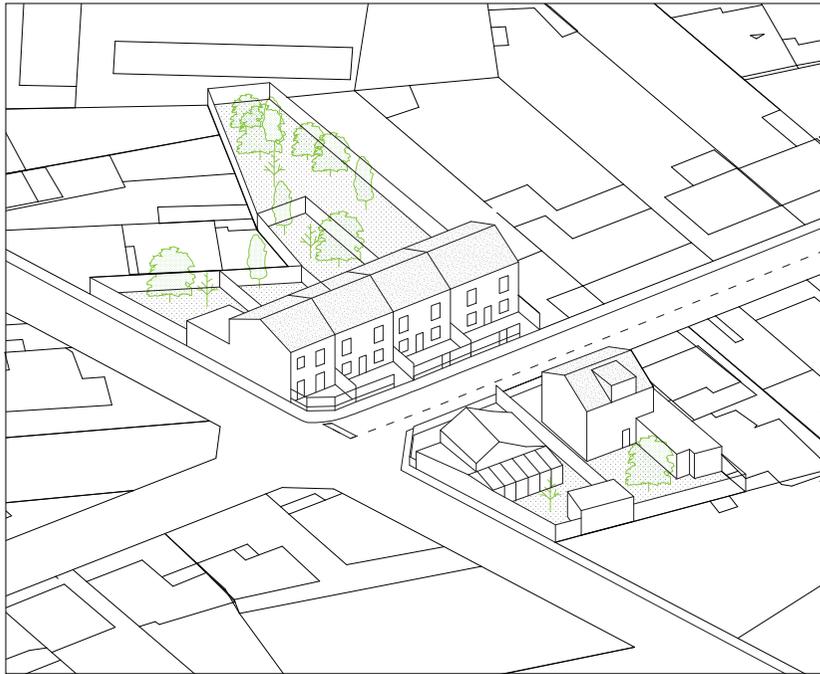


## PAVILLONNAIRE CARACTERISTIQUE RUE BONNELAIS

Le parcellaire de part et d'autre de la rue Bonnelais s'organise sur un système de parcelles plus longues que larges.

Le bâti implanté en retrait sur la rue permet de dégager un jardin en fond de parcelle et de créer un îlot vert parallèlement à ce front bâti.

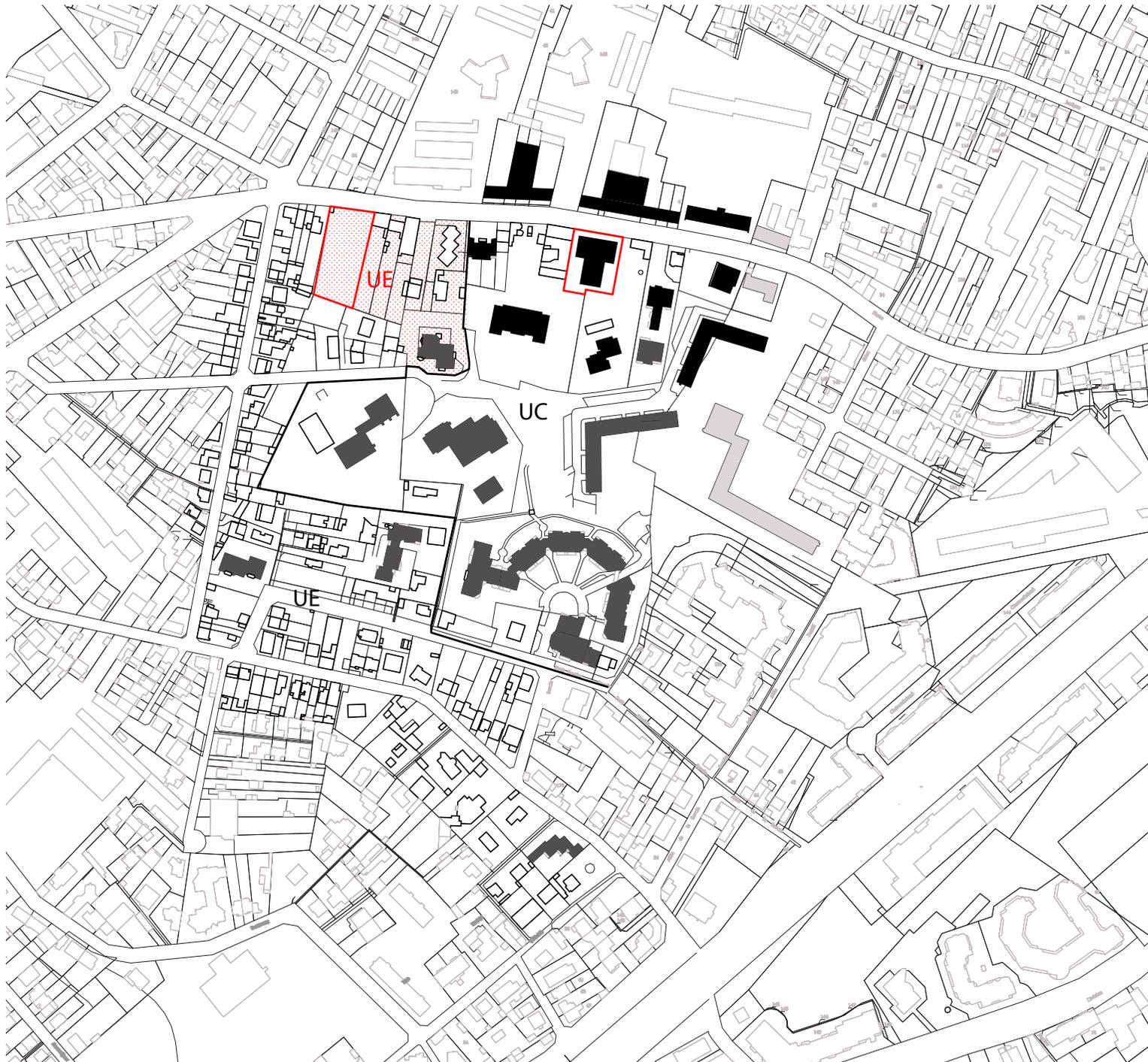
**Ces séquences pavillonnaires sont très structurantes. La densification de cette rue n'est pas à envisager.**



#### SITUATION TYPE

Au croisement des rues Bonnelais et de la Noise, les pavillons s'organisent en bande avec un retrait régulier sur la rue. Cette typologie crée un front bâti et dégage un fond de parcelle, vert, conséquent.





## GRANDES PARCELLES - BÂTIS DENSES R+3 À R+7

De grandes parcelles ont permis le développement d'immeubles collectifs. Dans cette partie des Galvents, classée en zone UC, on distingue 2 types de logements denses sectorisés en deux grands pôles:

au coeur du périmètre de sursis à statuer et le long de la rue de Châtillon.

Ces deux pôles présentent une identité très différente et nécessitent une considération et un traitement distinct.

En coeur du périmètre d'étude, ce bâti dense s'inscrit suivant la topographie du site. Le bâti, de R+3 à R+7, s'organise en gradin dans le rythme de la pente naturelle. Ce système permet de préserver les vues pour chacun malgré des hauteurs conséquentes.

En limite de Clamart, ces bâtis denses s'organisent le long de la rue de Châtillon. Les parcelles situées au nord, dans la ville de Châtillon, se sont fortement densifiées ces dernières années. Des regroupements de parcelles ont permis le développement de grands ensembles immobiliers en R + 4 et attique.

**Cette densification, en face de la zone d'étude, nous conduit à réfléchir sur le devenir du parcellaire classé aujourd'hui en zone UE sur la partie ouest de la rue. Comment en restant dans une zone UE pourrait-on articuler une zone de transition entre le pavillonnaire de la rue Bonnetais et cette densification?**

**De la même manière, il faut penser les limites de la réglementation de la densification en zone UC. On peut notamment se questionner sur la place et la qualité des espaces verts dans les parcelles potentiellement densifiables.**

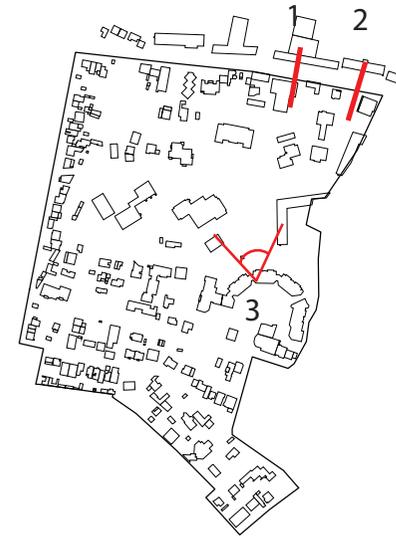
périmètre classé en UE, à densifier, réarticuler

cas d'études

limite actuelle zone UC - UE



1 - Zone UC - Un PC a été accepté sur la zone pavillonnaire à gauche coté Clamart, elle mute vers un R+4



## RUE DE CHÂTILLON : DES DENSITÉS VARIABLES UNE MUTATION EN COURS

La densification est achevée sur la partie de la rue côté ville de Châtillon - en zone Ubc

La mutation de tissus pavillonnaires situés en zone UC, du côté de Clamart, est en cours par regroupements parcellaires produisant du R+4 + attique.



2 - Entrée de ville : zone déjà densifiée sur Clamart et Châtillon



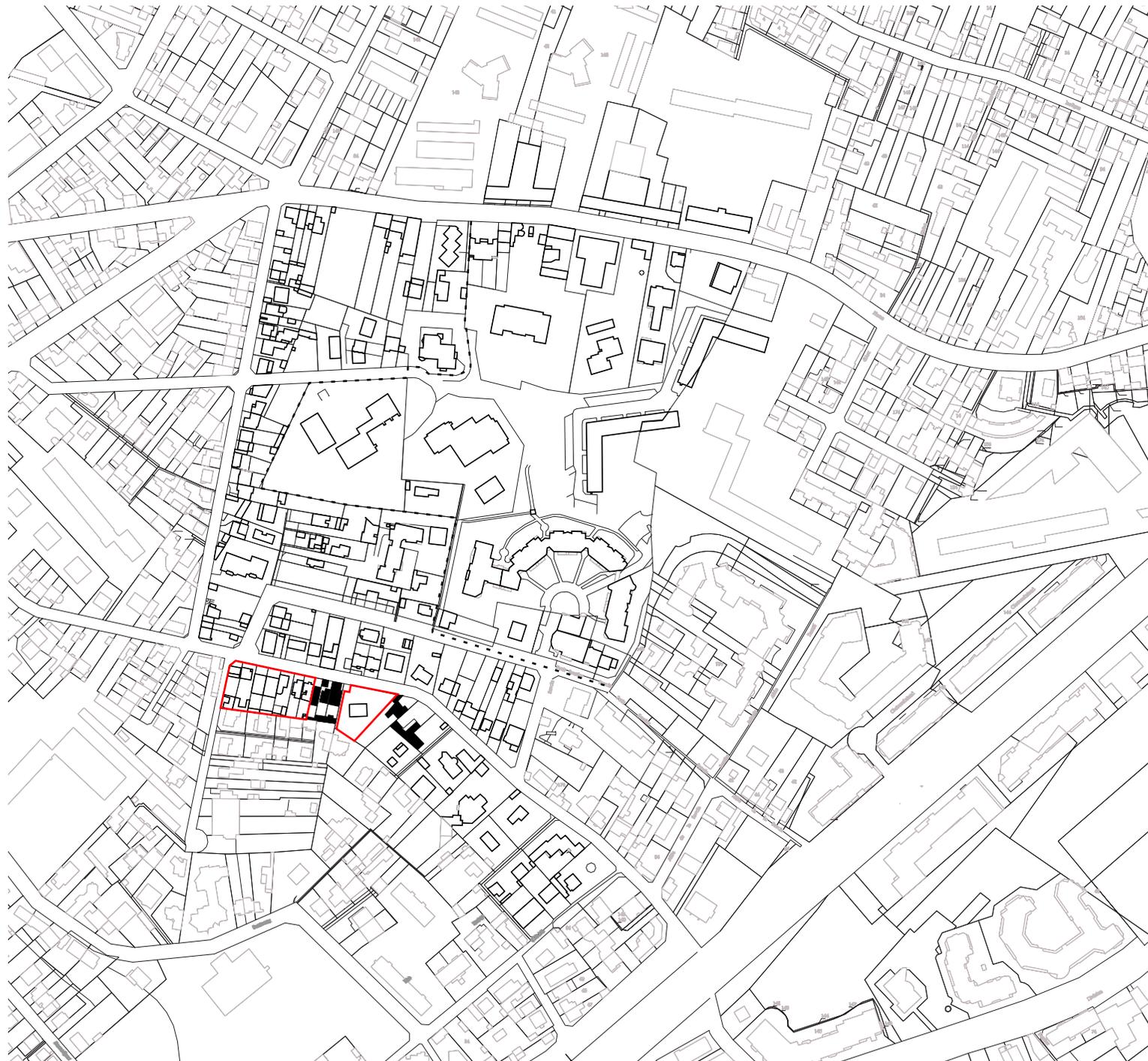
3 - Coeur d'îlot- un espace vert avec un bâti en gradin

## PAVILLONNAIRE EN BANDE - TYPOLOGIE AVEC GARAGE EN RDC AVEC ALIGNEMENT

Le début de la rue Paul Padé, en pente, présente de longues parcelles avec une dénivellation très importante ( le point bas correspond à la limite sur la rue), situation favorable au développement d'annexes (garage - entrée) en limite de voie

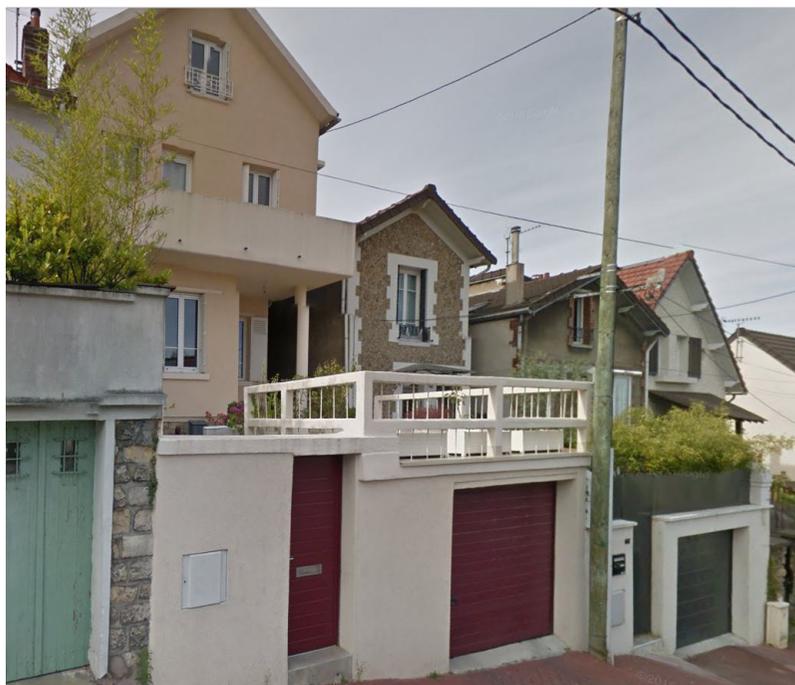
- opportunités de création de terrasses accessibles depuis le niveau d'habitation côté rue

- création d'une identité forte sur la rue: continuité d'un front bâti bas et végétalisé, en partie supérieure



■ Repérage des typologies garages-terrasses, en R+ 1 , existantes

□ Opportunités de développement de cette typologie



## CAS TYPE 68-70-72 RUE PAUL PADÉ

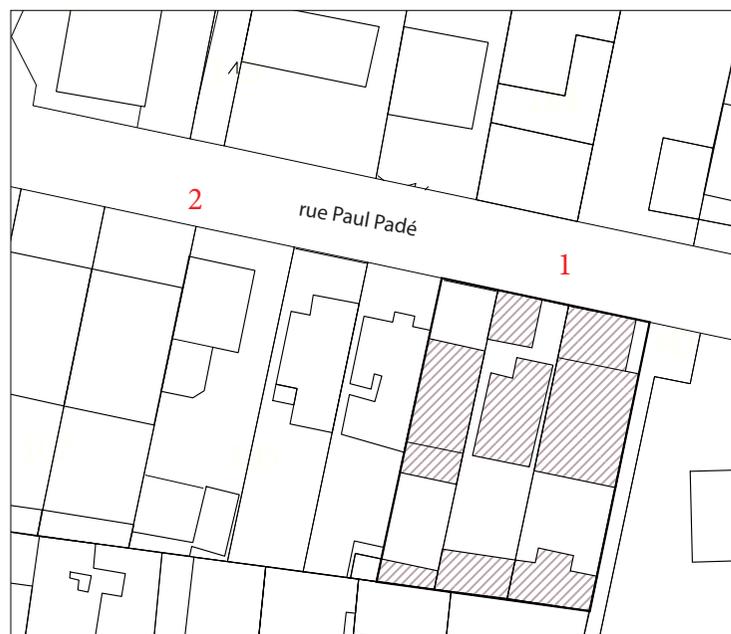
Pavillon en retrait  
Édicule-terrace en RDC sur rue

UE 6.3  
" des constructions de garages individuels sont autorisées dans la marge de recul ( marge normale de 4m pour toute construction neuve) , en cas de mur de soutènement si la pente naturelle et supérieure à 20%"

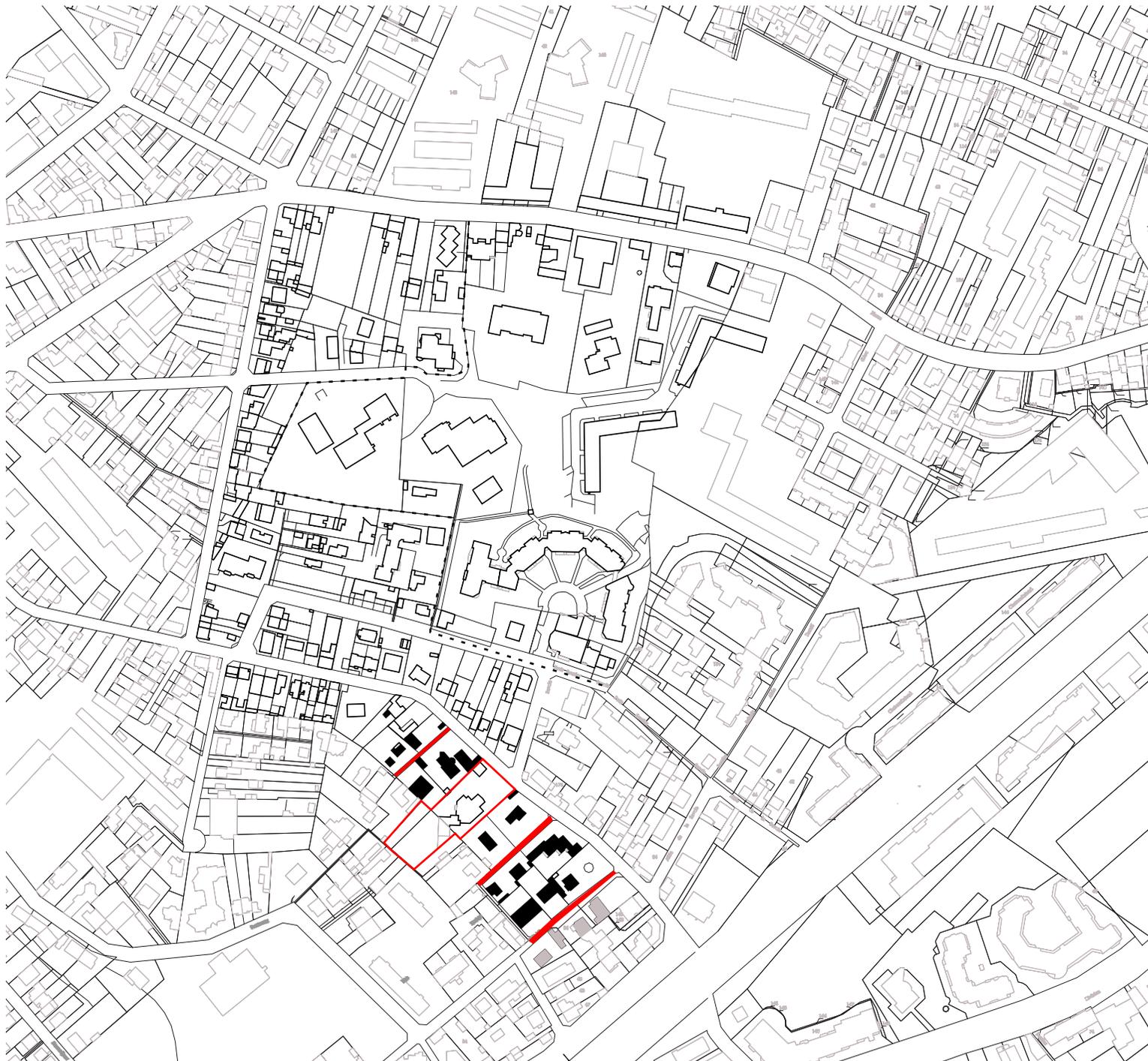
### Préconisation

**Favoriser le développement de ce rapport au niveau rue Paul Padé sur la zone en pente avec l'aménagement de la terrasse sur le garage.**

1 Exemple de garage - terrasse végétalisée construite



2 Opportunité de développement de cette typologie



## PARCELLAIRE DESSERVI PAR DES ALLÉES

Parcelles longues organisées en bandes regroupables à terme. On peut s'interroger sur la relation entre espaces libres et bâtis sur ces regroupements parcellaires potentiels de manière à maîtriser une densification non souhaitable.



## PARCELLAIRE PAVILLONNAIRE À POTENTIALITÉS D'INTENSIFICATION

Possibilité de densification sur les parcelles transversantes ne comportant actuellement qu'une maison et sur les parcelles non construites .

Les parcelles sont d'une longueur comprise entre 38 et 70 m. Leur partie basse est actuellement majoritairement libre.

## II - Étude de cas - Simulations de mutations

## ÉTUDE DE CAS - ZONES D'ETUDES



### **1 - Étude de densification de parcelle résidentielle pavillonnaire en zone UC et UE**

- . 13 rue des Galvents
- . 11 rue des Galvents
- . 51 rue Bonnelais

### **2 - Étude de densification d'un îlot pavillonnaire UE**

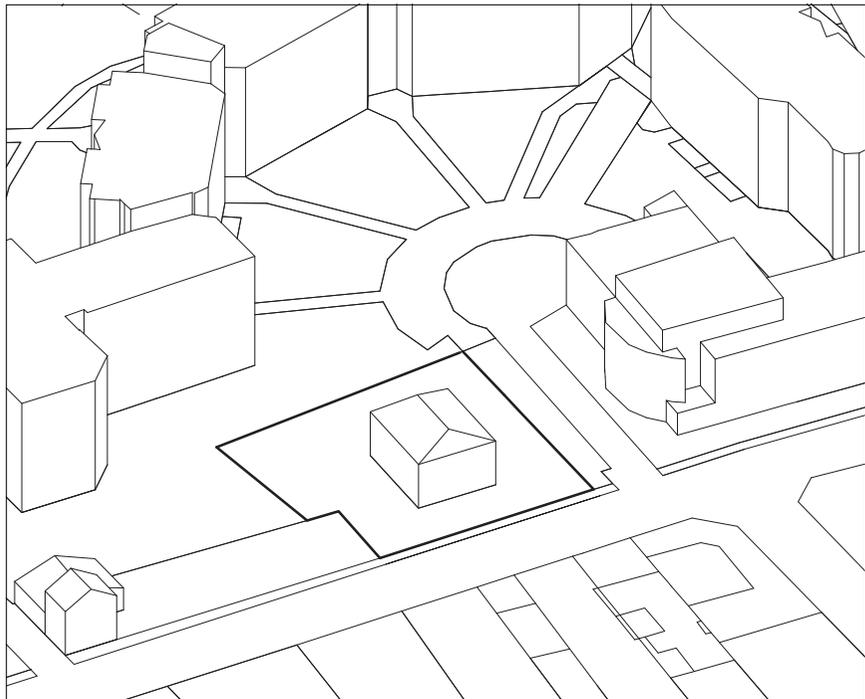
- . Îlot rue Paul Padé - rue des Galvents

### **3 - Étude de densification maximale et "critique" du parcellaire en zone UE.**

- rue Paul Padé

### **4 - Étude de densification " critique" de l'axe Clamart - Châtillon - Zone mixte UE UC**

- . rue Pierre Brossolette / rue de Châtillon



Axonométrie - existant



Photo - existant

## 13 RUE DES GALVENTS

### Données existantes:

Zone UC  
 Surface au sol construite 100 m<sup>2</sup>  
 Surface du terrain 872 m<sup>2</sup>

. PC refusé

### Possibilités alternatives au PC en R+3 envisagées

1 - Limitation en UC à R+2 + comble

2 - Densification en zone UE :

. 3 maisons mitoyennes en bande

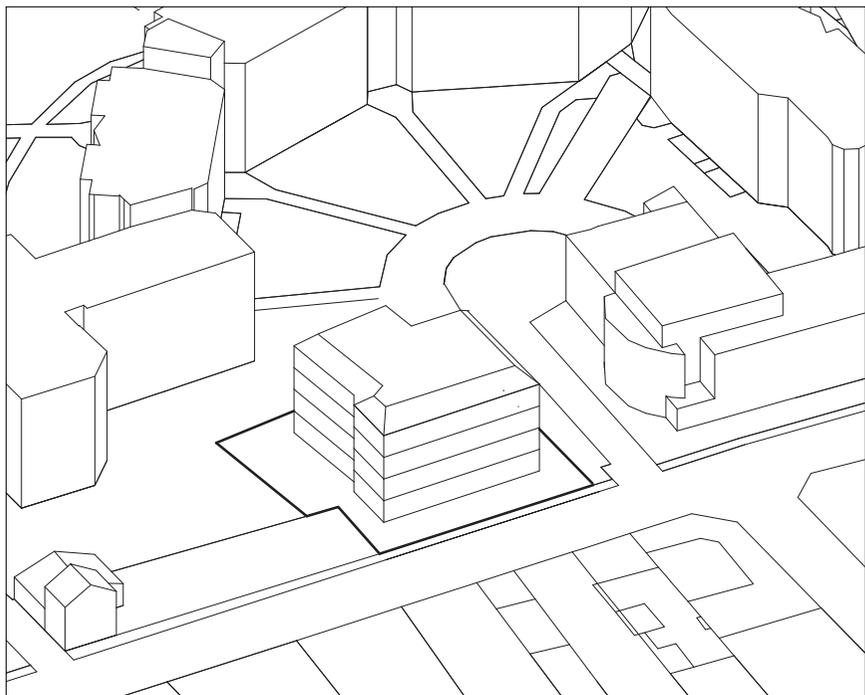
. 4 maisons mitoyennes en bandes



Plan masse - existant



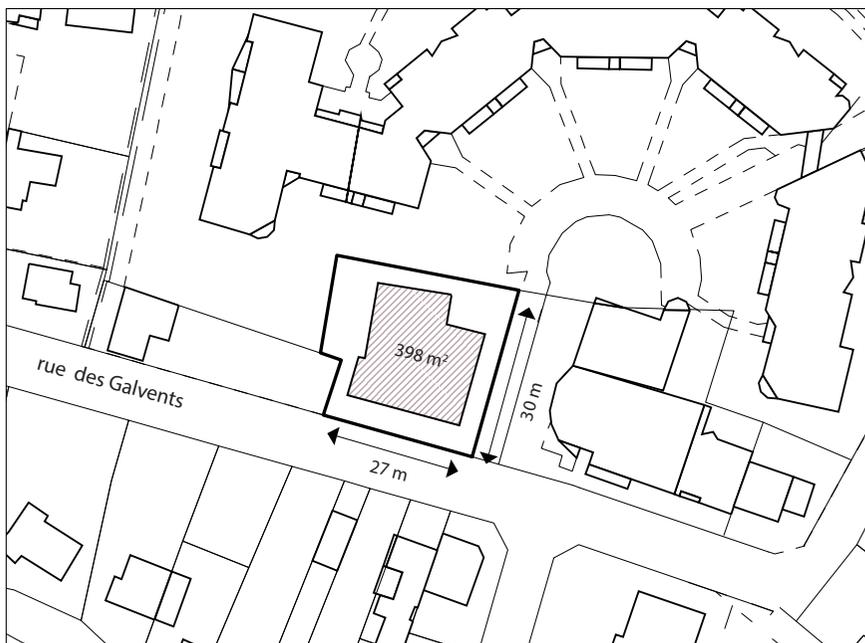
Vue rue des Galvents - existant



Axonométrie - PC refusé



Insertion - PC refusé



Plan masse - PC refusé



Vue rue des Galvents - PC refusé

**PC DÉPOSÉ - REFUSÉ**

**Données du PC :**

logements collectifs R+3 + combles

Surface du terrain 872 m<sup>2</sup>

Emprise au sol permise en Zone UC

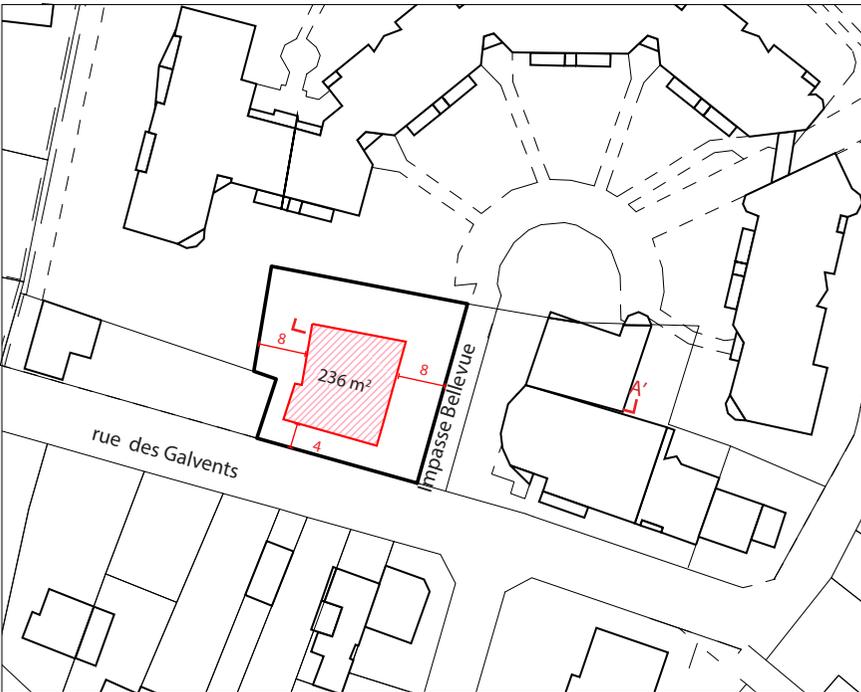
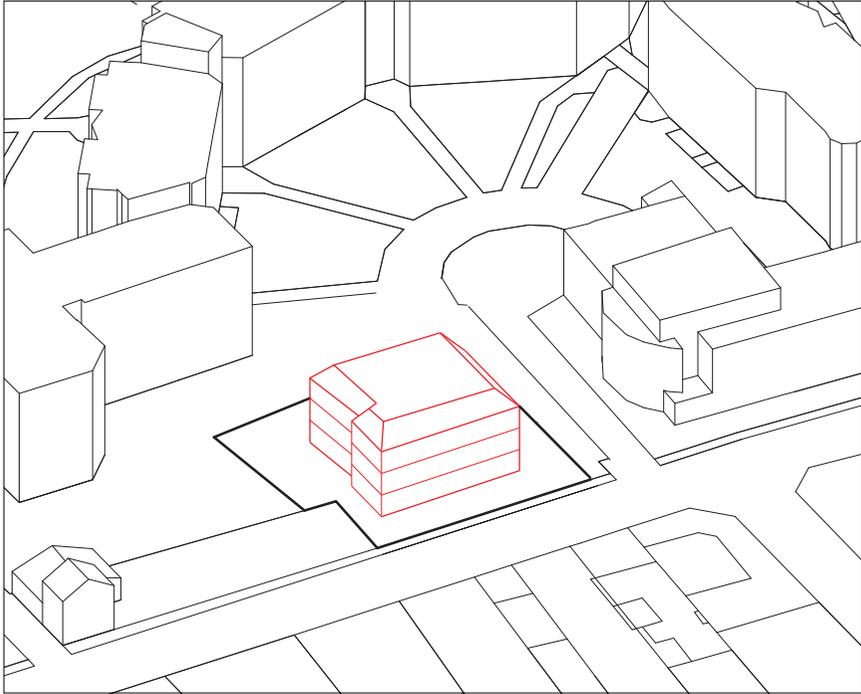
Surface au sol construite 382 m<sup>2</sup>

**Préconisations :**

**Limitation de la hauteur à R+2 + comble en UC ( cf. page 26 )**

ou

**Création de 3 à 4 maisons mi-toyennes en UE ( cf. page 27-28 )**



**PETIT COLLECTIF**

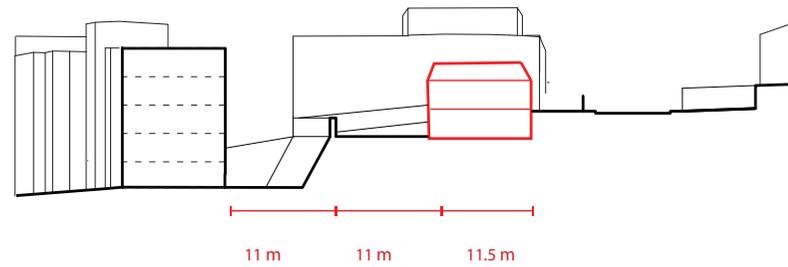
Application du règlement UC  
avec limitation de hauteur à  
R+2+combles

**Données initiales**

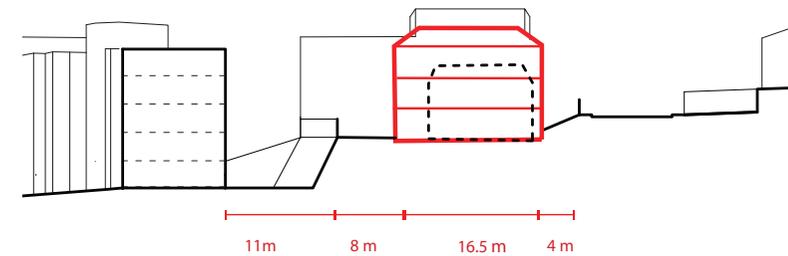
Surface du terrain 872 m<sup>2</sup>  
Emprise au sol max UC 436 m<sup>2</sup>

**Surface totale**

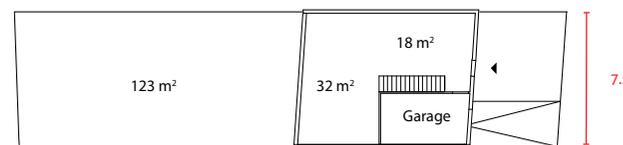
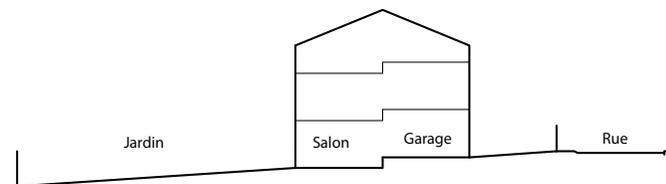
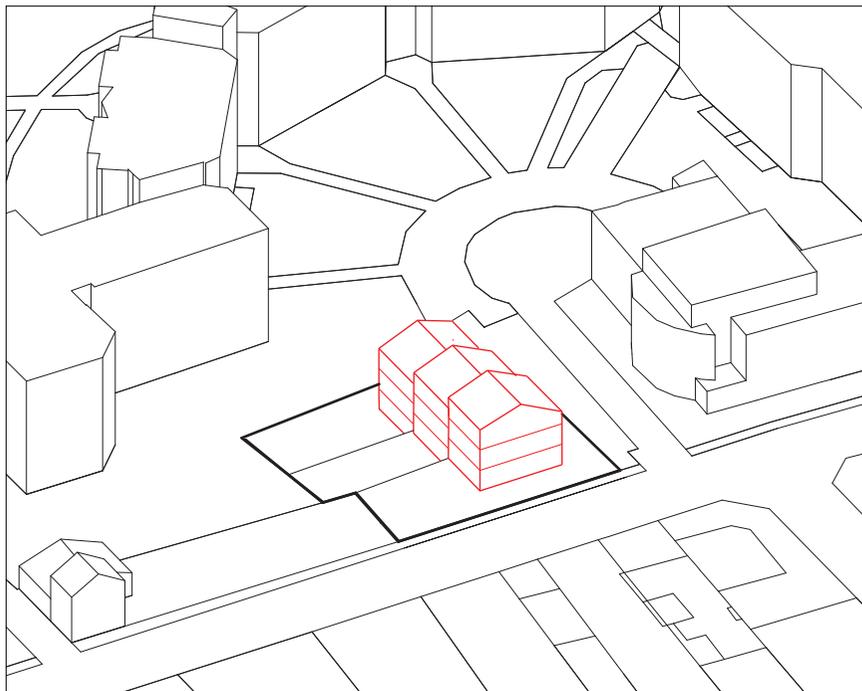
Surface au sol: 263 m<sup>2</sup>  
Surface plancher créée : 889 m<sup>2</sup>  
Surface de pleine terre: 609 m<sup>2</sup>



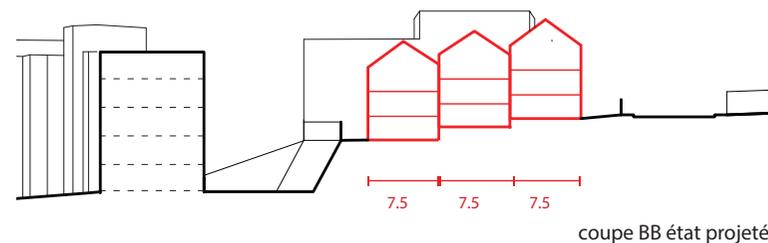
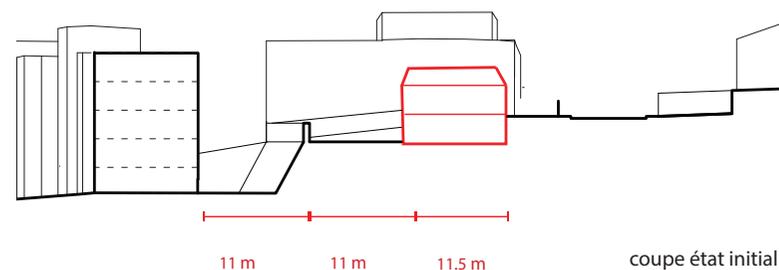
coupe état initial



coupe BB état projeté



Plan - coupe schématique



### 3 MAISONS MITOYENNES

Application du règlement UE au lieu de UC

#### Données initiales

Surface du terrain 872 m<sup>2</sup>  
Emprise au sol max plu UC 436 m<sup>2</sup>

#### Surface par maison

Surface maison au sol 75 m<sup>2</sup>  
Surface plancher 210 m<sup>2</sup>

#### Surface totale

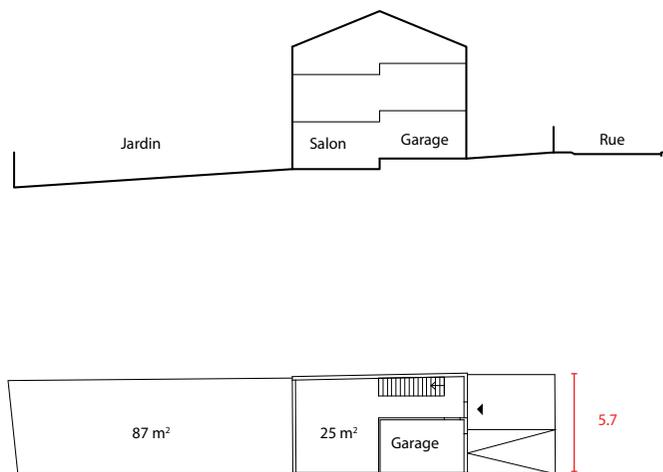
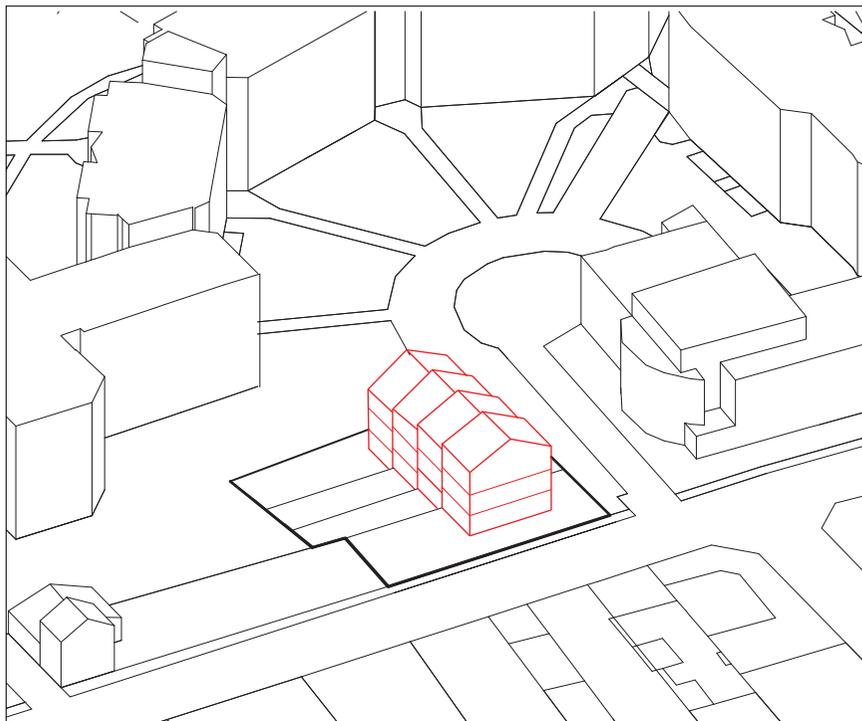
Surface au sol: 225 m<sup>2</sup>  
Surface plancher créée : 630 m<sup>2</sup>  
Surface de pleine terre: 424 m<sup>2</sup>

#### Règles actuelles à faire évoluer

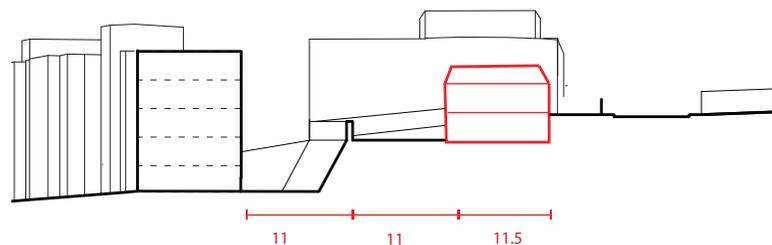
**UE 6.2 " Les constructions devront être implantées à 4m minimum de l'alignement de la voie. "**

**. Évolution de cette règle de retrait vers un alignement sur la rue des Galvents.**

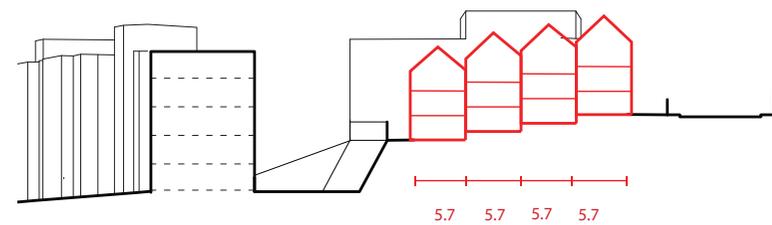
**. Reclassement de l'impasse Bellevue (accès actuel aux immeubles collectifs) dans le domaine public pour permettre un accès plus rationnel au parking.**



Plan - coupe schématique



coupe état initial



coupe BB état projeté

#### 4 MAISONS MITOYENNES

Application du règlement UE au lieu de UC

#### Données initiales

Surface du terrain 872 m<sup>2</sup>  
Emprise au sol max plu UE 311.6 m<sup>2</sup>

#### Surface par maison

Surface au sol 56.25 m<sup>2</sup>  
Surface plancher 157.5 m<sup>2</sup>

#### Surface totale

Surface au sol: 225 m<sup>2</sup>  
Surface plancher créée : 450 m<sup>2</sup>  
Surface de pleine terre: 630 m<sup>2</sup>

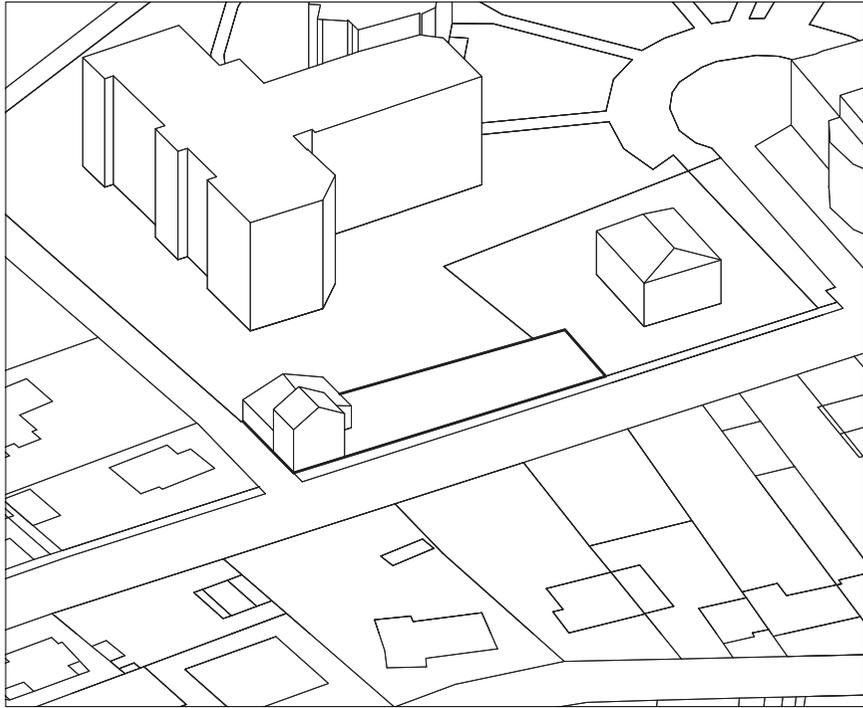
#### Règles actuelles à faire évoluer

**UE 6.2** " Les constructions devront être implantées à 4m minimum de l'alignement de la voie."

. Évolution de cette règle de retrait vers un alignement sur la rue des Galvents.

. Reclassement de l'impasse Bellevue ( accès actuel aux immeubles collectifs) dans le domaine public pour permettre un accès plus rationnel au parking.





## 11 RUE DES GALVENTS

### Données initiales

Parcelle actuellement classée en zone UC ( limite hauteur UC : 18 m faitage)

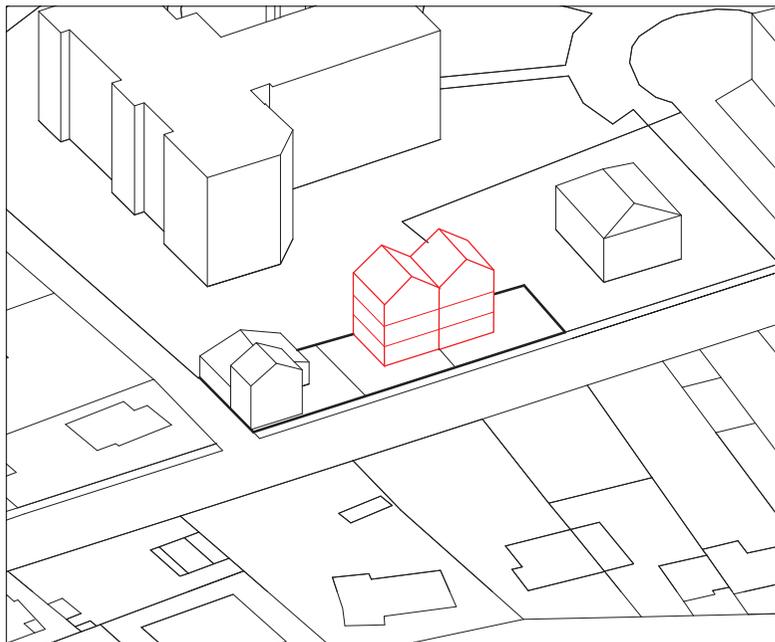
Emprise maison existante 75 m<sup>2</sup>

Surface du terrain 491 m<sup>2</sup>

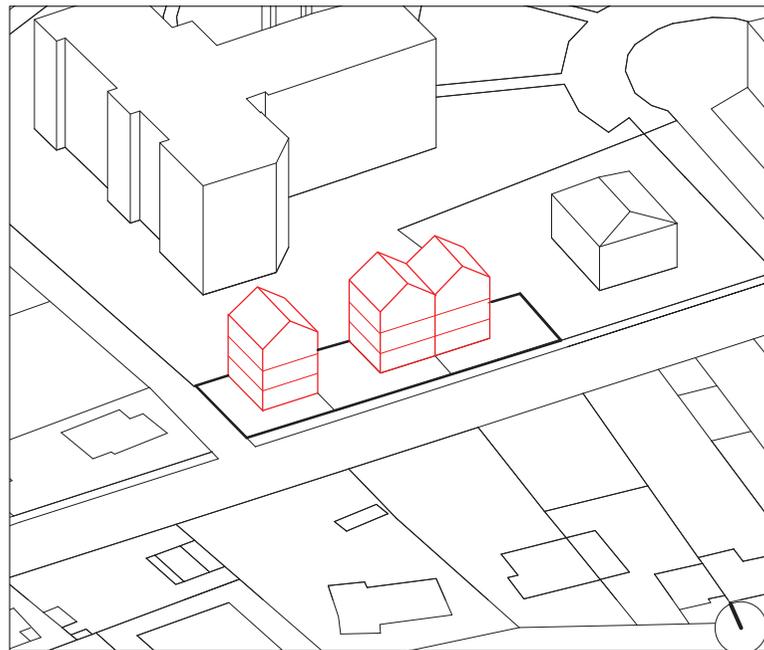
### Études de densifications avec les règles de la zone UC et limitation à R+2 + combles:

- . existant + 2 mitoyens
- . 3 maisons dont 2 mitoyennes





Hypothèse 1



Hypothèse 2

**DENSIFICATION DU 11 RUE DES GALVENTS**

Parcelle: 491 m<sup>2</sup> au sol  
 Emprise au sol max PLU 198 m<sup>2</sup>  
 hauteur limitée à 9 m ( cône de vue )

Application du règlement UE au lieu de UC

**Hypothèse 1**

Maison existante +2 maison mitoyennes  
 R+2

Maison existante 97 m<sup>2</sup> au sol  
 Emprise au sol 99m<sup>2</sup> (49.5 m<sup>2</sup> / maison)  
 Surface plancher créé totale 330 m<sup>2</sup>

**Hypothèse 2**

3 maisons R+2 dont 2 mitoyennes  
 Emprise au sol 156 m<sup>2</sup>  
 Surface plancher créé totale 510 m<sup>2</sup>

**Règles actuelles à faire évoluer**

**UE 6.2 "Les constructions devront être implantées à 4m minimum de l'alignement de la voie"**

**. Évolution de cette règle de retrait vers un alignement sur la rue des Galvents, du fait de la faible profondeur de la parcelle.**



## 51 RUE BONNELAIS

### Données initiales

La parcelle concernée à côté d'un petit collectif à R+2 et avec un pavillon en meulière en son extrémité droite.

Parcelle actuellement classée en zone UE (limite hauteur UC : 7 m égout)

Emprise maison existante 75 m<sup>2</sup>  
Surface du terrain 491 m<sup>2</sup>

**Études de densifications avec les règles de la zone UE dans le cas d'une division parcellaire.**



Parcelle côté rue des Galvents



Parcelle côté rue Bonnelais

## 51 RUE BONNELAIS

### Faisabilité 1 Hypothèse conservation de la véranda lors de la division parcel- laire

Surface de la parcelle étudiée après  
divisions parcellaire : 329 m<sup>2</sup>

### Faisabilité 2 Hypothèse conservation de la véranda lors de la division parcel- laire

Surface de la parcelle étudiée après  
divisions parcellaire : 352 m<sup>2</sup>



## ILOT RUE PAUL PADE, DES GALVENTS

### Étude de densification

Îlot situé entre la rue des Galvents et la rue Paul Padé  
22 parcelles en zone UE dont 7 potentiellement densifiables.

#### 1. 67 rue Paul Padé

Surface du terrain 372 m<sup>2</sup>  
Bâti existant 70 m<sup>2</sup>  
Surface max PLU UE 148,8 m<sup>2</sup>  
Densification envisagée 78 m<sup>2</sup> sol = seuil max  
Surface plancher créée 156 m<sup>2</sup>

#### 2. 71 rue Paul Padé

Surface du terrain 428 m<sup>2</sup>  
Surface sol max PLU UE 171,2 m<sup>2</sup>  
Bâti existant - m<sup>2</sup>  
Densification envisagée 171 m<sup>2</sup> sol = seuil max  
Surface plancher créée 342 m<sup>2</sup>

#### 3. 79 rue Paul Padé

Surface du terrain 737 m<sup>2</sup>  
Surface sol max PLU UE 271 m<sup>2</sup>  
Bâti existant 100 m<sup>2</sup>  
Densification envisagée 94 m<sup>2</sup> sol / 171  
Surface plancher créée 188 m<sup>2</sup>

#### 4. 81 rue Paul Padé

Surface du terrain 561 m<sup>2</sup>  
Surface sol max PLU UE 218,3 m<sup>2</sup>  
Bâti existant 76 m<sup>2</sup>  
Densification envisagée 96 m<sup>2</sup> sol / 142  
Surface plancher créée 192 m<sup>2</sup>

#### 5. 83 rue Paul Padé

Surface du terrain 240 m<sup>2</sup>  
Surface sol max PLU UE 96 m<sup>2</sup>  
Bâti existant - m<sup>2</sup>  
Densification envisagée 96 m<sup>2</sup> sol = seuil max  
Surface plancher créée 192 m<sup>2</sup>

#### 6. 85 rue Paul Padé

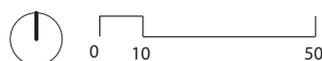
Surface du terrain 507 m<sup>2</sup>  
Bâti existant 81 m<sup>2</sup>  
Surface max PLU UE 202 m<sup>2</sup>  
Densification envisagée 91 m<sup>2</sup> sol / 121  
Surface plancher créée 182 m<sup>2</sup>

#### 7. rue Paul Padé

Surface du terrain 469 m<sup>2</sup>  
Surface sol max PLU UE 187 m<sup>2</sup>  
Bâti existant 47 m<sup>2</sup>  
Densification envisagée 74 m<sup>2</sup> sol / 140  
Surface plancher créée 148 m<sup>2</sup>



 potentielle constructible UE



## DONNÉES SUR L'ENSEMBLE DE L' ILOT D'ETUDE

### Densification

Surface au sol construction existante 374 m<sup>2</sup>

Surface au sol créée 700 m<sup>2</sup> / 917 m<sup>2</sup> au sol permise en zone UE

1400 m<sup>2</sup> plancher / 1834 m<sup>2</sup> permise en zone UE

**L'intensification de cet îlot peut permettre la création de 8 maisons individuelles sans altérer les qualités du paysage urbain.**



## ÉTUDE PARCELLE N° 3 ET 6

### Parcelle 3. 79 rue Paul Padé

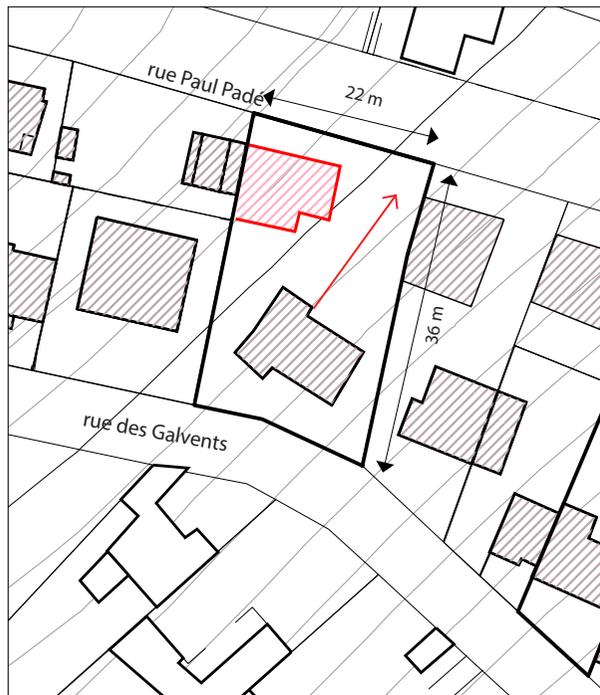
Surface du terrain 737 m<sup>2</sup>  
 Densification envisagée 94 m<sup>2</sup> sol /139  
 Surface plancher créée 188 m<sup>2</sup>

### 6. 67 rue Paul Padé

Surface du terrain 507 m<sup>2</sup>  
 Densification envisagée 91 m<sup>2</sup> sol  
 Surface plancher créée 182 m<sup>2</sup>

Dans le cas de parcelles peu profondes, comme dans le cas du 79 rue Paul Padé, on préconise une distance minimum de 10 m entre deux constructions afin de préserver les vues lointaines sur ces terrains en pente.

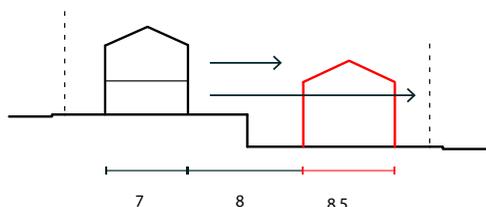
Dans le cas de parcelles longues, comme au 67 rue Paul Padé, la division parcellaire s'envisage. La densification en retrait de la rue Paul Padé permet de préserver un cœur d'îlot.



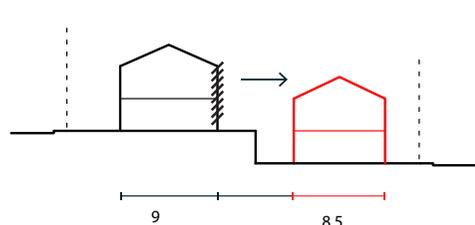
plan projeté 79 rue Paul Padé



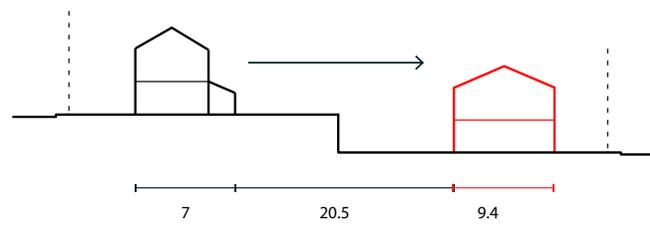
plan projeté 67 rue Paul Padé



vue dégagée



absence d'ouvertures principales en vis à vis



dégagement de la vue en R+1 pour l'existant





## ÉTUDE DU PARCELLAIRE AU SUD DE LA RUE PAUL PADÉ

Ces parcelles se distinguent du reste de la zone de sursis à statuer par leur grande taille et leur densité bâtie assez faible.

La majorité de ces parcelles n'ont pas un accès direct à la rue Paul Padé. Cette disposition favorise le développement futur de regroupement parcellaire dans la longueur.

Est-il pertinent d'appliquer le même règlement UE de l'ilot Paul Padé sur ces parcelles à une échelle tout autre?

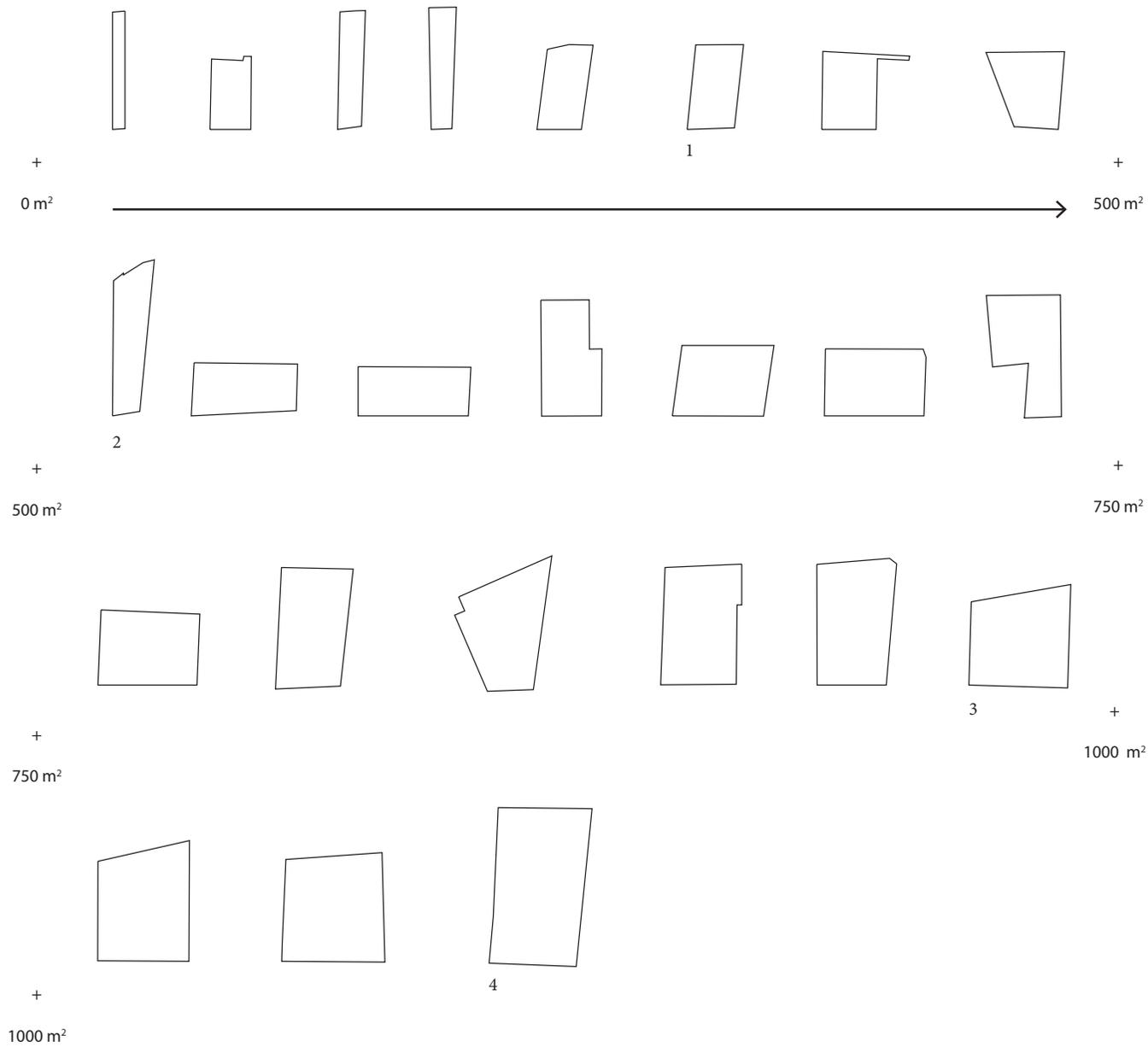
### ANALYSE DES SURFACES 25 PARCELLES

152 - 298 - 302 - 309 - 362 - 394 - 418 - 453 - 490 - 509 - 547 - **573** - **674** - 680 - 704 - 718 - 761 - 855 - 886 - 943 - 970 - 975 - 1058 - 1108 - 1482

mooyenne	1 er quartile	2 eme quartile	3 eme quartile
665 m²	< 406 m²	< 623 m²	< 870 m²

EMPRISE AU SOL MOYENNE 19%

## ÉCHELLE DU PARCELLAIRE



Ces parcelles présentent une variété formelle, mais ce qui fait surtout leur singularité c'est leur dimensionnement au regard des autres secteurs pavillonnaires de la zone d'étude et au regard de leur classification en zone UE.

Afin de statuer sur la pertinence de l'application de la réglementation en zone UE, nous allons effectuer des études de faisabilité sur des parcelles types prises dans le panel ci à côté.

1 parcelle de dimension moyenne 18 m<sup>2</sup>

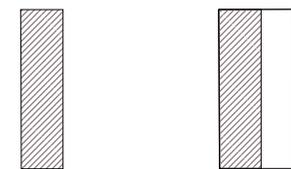
2 parcelle longue 508 m<sup>2</sup>

3 grande parcelle de 973 m<sup>2</sup>

4 parcelle de dimension maximale 1482 m<sup>2</sup>

Les 2/3 des parcelles de cet ensemble ne possèdent aucun accès direct à la rue. Certaines sont, néanmoins, desservies par des allées piétonnes, mais 1/3 restent non accessibles par des voies ou des allées publiques. Cette situation en retrait des voies de ces grandes parcelles peut favoriser un regroupement parcellaire à long terme. Nous étudierons aussi des situations types de regroupement.

### Rapport d'échelle



parcelle moyenne  
ilot Paul Padé  
317 m<sup>2</sup>

parcelle moyenne  
nord rue Paul Padé  
m<sup>2</sup>

418 m<sup>2</sup>

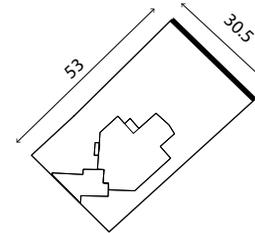
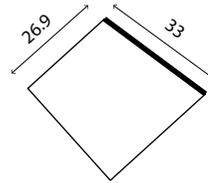
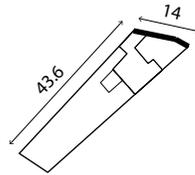
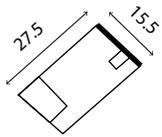
508 m<sup>2</sup>

973 m<sup>2</sup>

1482 m<sup>2</sup>

## ETUDE DES RÉGLEMENTS SUR PARCELLES TYPES

### DIMENSIONS

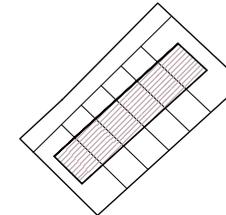
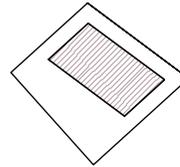
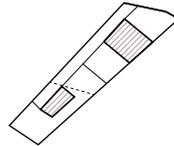
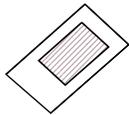


La réglementation UE n'est pas à remettre en question dans le cas d'une construction non CINASPIC. L'emprise au sol sous la réglementation des paliers varie dans ces cas de 40 % pour les parcelles < 500 m<sup>2</sup> à 30% pour la parcelle la plus grande de la zone d'étude.

La réglementation en CINASPIC pose question par les nombreuses exceptions aux règles du PLU ( voir récapitulatif p 58 - 59 ) dans le cas d'un classement en UE.

**—** alignement à la rue

### APPLICATION DU RÉGLEMENT UE



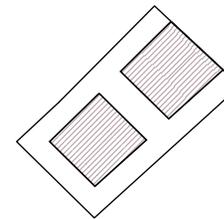
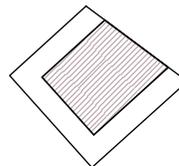
141/ 167 m<sup>2</sup> constructibles  
emprise au sol 40 %  
façades limitées à 15 m

100/202 m<sup>2</sup> constructibles  
emprise au sol 39 %  
retrait au delà de la bande des 25m

342 m<sup>2</sup> constructibles  
emprise au sol 35 %

446 m<sup>2</sup> constructibles  
emprise au sol 30 %

### APPLICATION UE CINASPIC EMPIRE THÉORIQUE

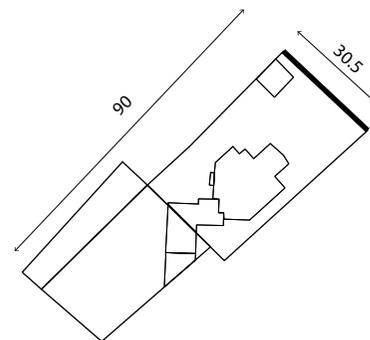
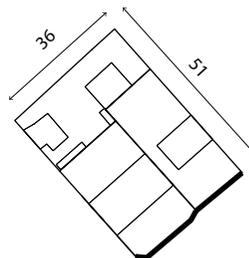
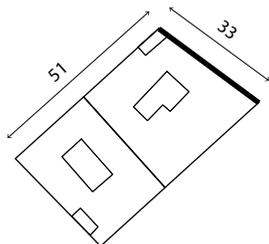


2 parcelles  
1734 m<sup>2</sup>

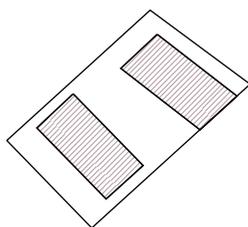
3 parcelles  
1806 m<sup>2</sup>

3 parcelles  
2646 m<sup>2</sup>

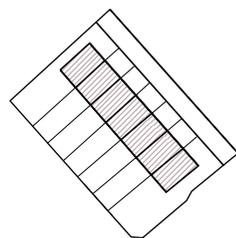
DIMENSIONS



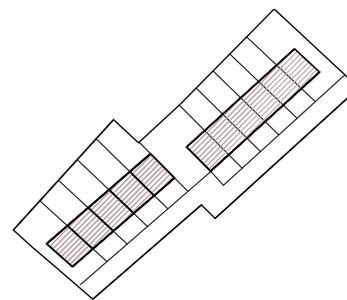
APPLICATION DU  
RÈGLEMENT UE



497 m<sup>2</sup> constructibles  
emprise au sol 28 %

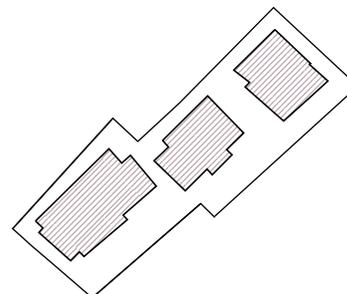
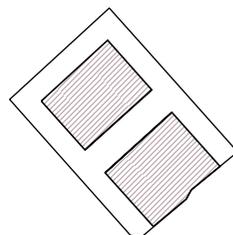
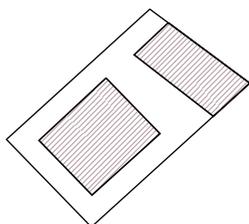


511 m<sup>2</sup> constructibles  
emprise au sol 28 %



679 m<sup>2</sup> constructibles  
emprise au sol 25 %

APPLICATION  
UE CINASPIC  
EMPRISE  
THÉORIQUE



**ÉTUDE DES RÈGLEMENTS SUR REGROUPEMENT  
PARCELLAIRE**

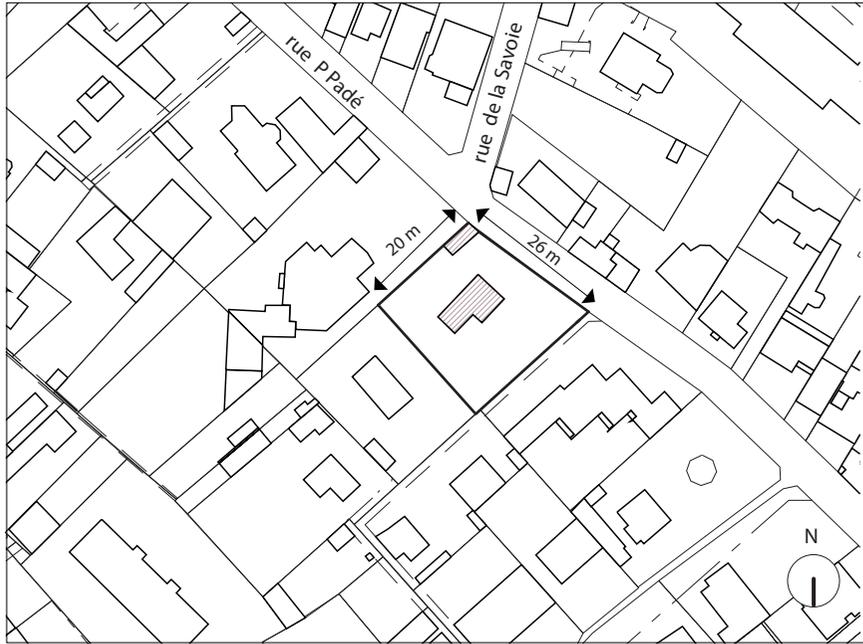
L'application du règlement actuel UE doit être étudiée de la même manière sur les hypothèses de regroupement de plusieurs parcelles, afin d'évaluer la pertinence des différentes réglementations du PLU.

La réglementation en CINASPIC pose question par les nombreuses exceptions aux règles du PLU (voir récapitulatif p 58 - 59).

Ces regroupements permettent la construction d'immeubles d'intérêt collectifs très compacts et qui peuvent aboutir à la construction d'espaces verts résiduels.

On se questionne, ici aussi, sur la limite à donner à l'assouplissement des règles dans le cas d'un CINASPIC

— alignement à la rue



plan existant



p19existant

## ÉTUDE DU 104 RUE PAUL PADÉ

parcelle actuellement classée en zone UE

surface du terrain 973 m<sup>2</sup>

### Test réglementation Zone UE

surface max UE CINASPIC :  
emprise au sol 293 m<sup>2</sup> - 30%

### Test réglementation Zone UE CINASPIC

surface max UE CINASPIC :  
non réglementé  
emprise bâti 447 m<sup>2</sup> - 46%

La réglementation en UE CINASPIC permet une hauteur à l'égout jusqu'à 10 m. Cela peut produire une figure massive. La problématique de la qualité des espaces verts se posera, ici, aussi.



application du règlement UE



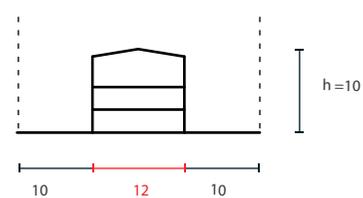
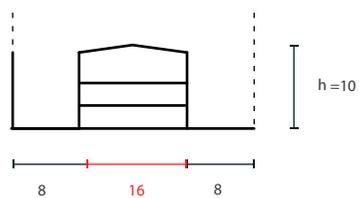
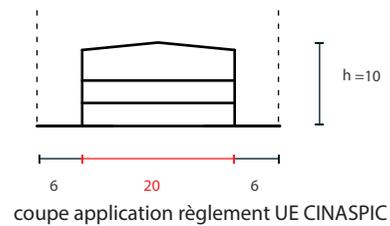
application du règlement UE CINASPIC



application restriction hauteur H=L



application restriction emprise au sol 40 %

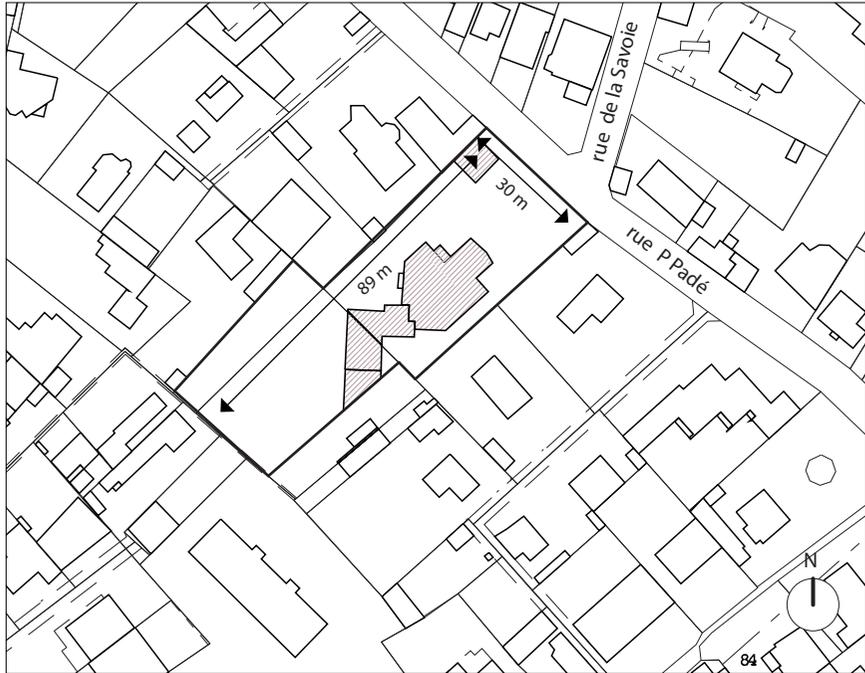


## HYPOTHÈSES DE RÉGLEMENTATION UE CINASPIC

1- réglementation du rapport hauteur limites séparatives

2- réglementation de l'emprise au sol

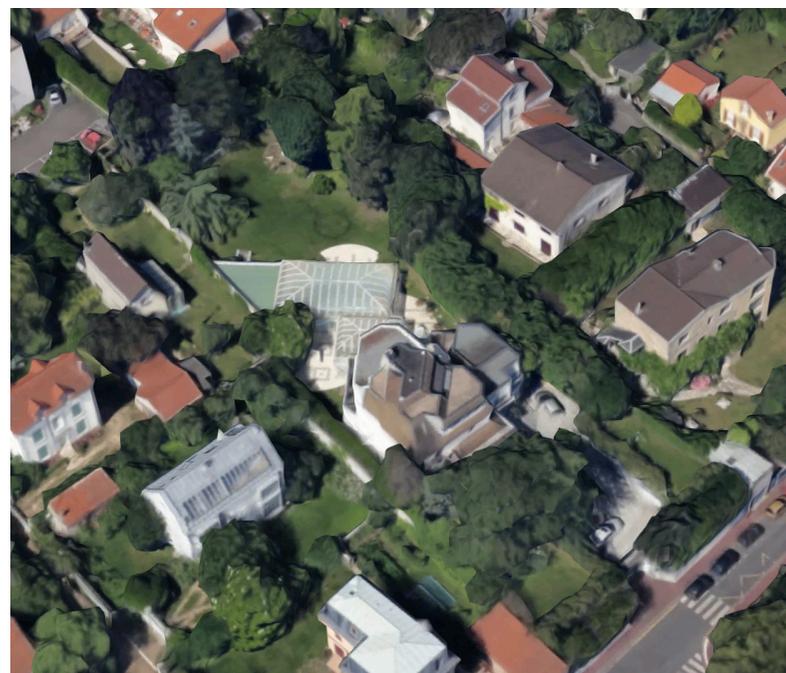
surface max UE CINASPIC réglementée à 40% d'emprise au sol - 389 m<sup>2</sup>



## ÉTUDE DE CAS 100 - 102 RUE PAUL PADÉ

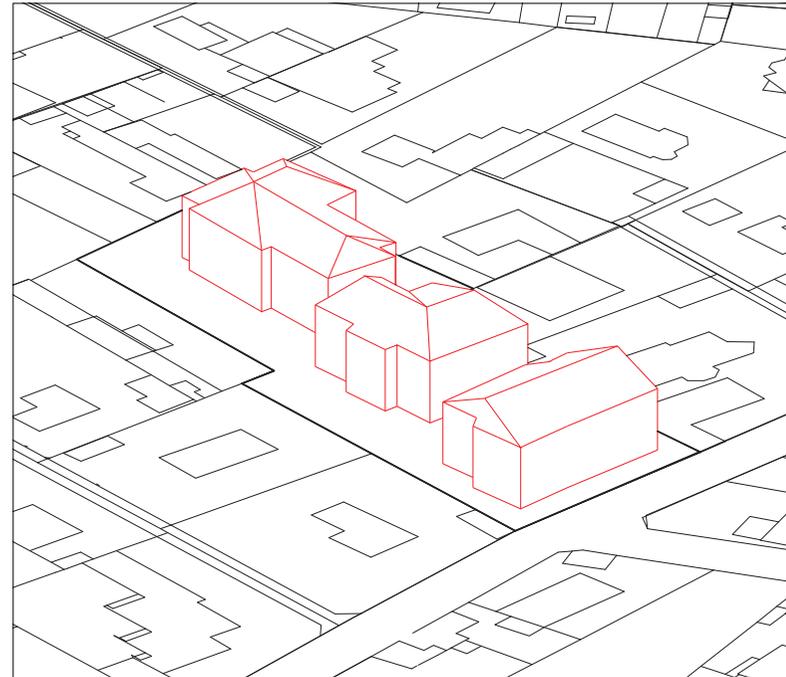
Parcelle actuellement classée en zone UE

Surface du terrain 1933 m<sup>2</sup>





Proposition du PC n°1



## ÉTUDE DES PC DÉPOSÉ AU 100 - 102 RUE PAUL PADÉ

Surface du terrain 2657 m<sup>2</sup>

### PC1 déposé / refusé

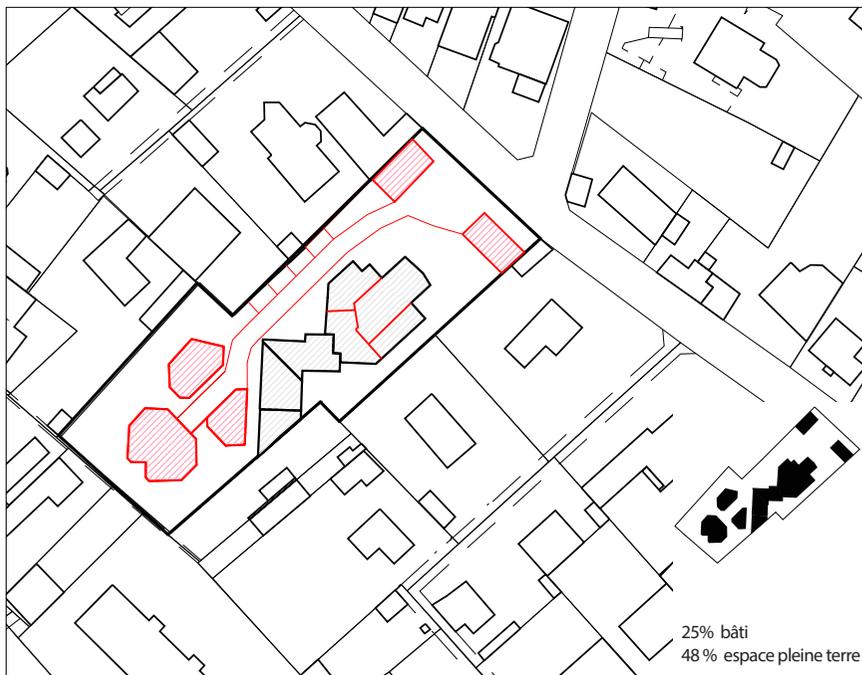
Le PC a été déposé sous la règle des 40 % d'emprise au sol qui est aujourd'hui remplacé par les paliers de 40, 30, 20% tous les 500 m<sup>2</sup>.

Calcul sur parcelle globale

surface parcelle 2646 m<sup>2</sup>  
surface max UE 670 m<sup>2</sup>  
emprise bâti 1039 m<sup>2</sup> / 670 m<sup>2</sup>

### PC2 en cours d'étude

Le PC 2 propose de redécouper la maison existante en 4 ou 5 maisons et d'en construire 4 supplémentaire en fond de parcelle ,sous la réglementation UE.



Proposition du PC n°2



**Cependant la construction de 4 nouvelles maison- en fond de parcelle et la densification par redécoupage des constructions existantes modifieront considérablement l'usage de celle ci.**

**En passant d'une à neuf entrées distribuées par la voie de desserte de parcelle, on intensifie significativement son usage.**

**Cette intensification à l'intérieur de la parcelle pose le problème de nuisances nouvelles pour le voisinage:**

- intensification du passage sur la parcelle et des accès depuis la rue Paul Padé

-intégration moindre dans un voisinage de villa isolés sur de grandes parcelles...



1 -2 applications des règles UE typologie pavillonnaire accolé

## RECHERCHE DE VARIANTES APPLI- CATION DES RÈGLES UE ET RÉGLEMENTATION CINASPIC

1-2 Application des règles UE

Emprise au sol - 670 m<sup>2</sup> - 25%

3- Application des règles UE CINASPIC

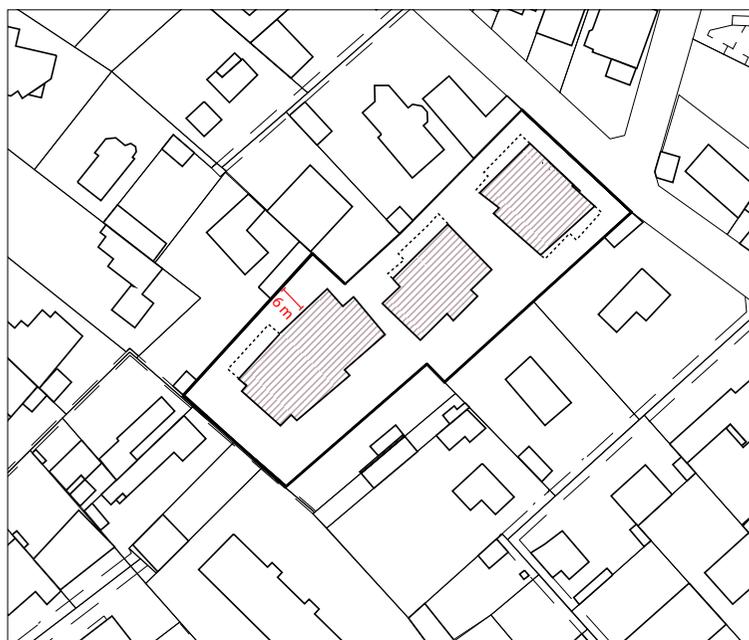
Emprise au sol - 793 m<sup>2</sup> - 35%

Lorsque l'on applique la réglementation CINASPIC au PC déposé -refusé, on constate peu de changement hormis la distance aux limites latérales qui passe à 6 m en cas de baie principale.

La réglementation dans le cas de regroupement parcellaire apparaît trop souple. Une réglementation plus restrictive notamment sur l'emprise au sol peut être envisagée .

4- Réglementation de l'emprise à 30%

Surface max UE CINASPIC réglementée à 30% au-delà d'un palier de x m<sup>2</sup> emprise au sol - 793 m<sup>2</sup>



3-reprise de l'emprise du PC déposée avec adaptation des règles UE CINASPIC



4- réglementation emprise 30 % pour UE CINASPIC



## ETUDE RUE DE CHÂTILLON ÉTAT ACTUEL - CONSTATS

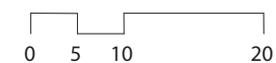
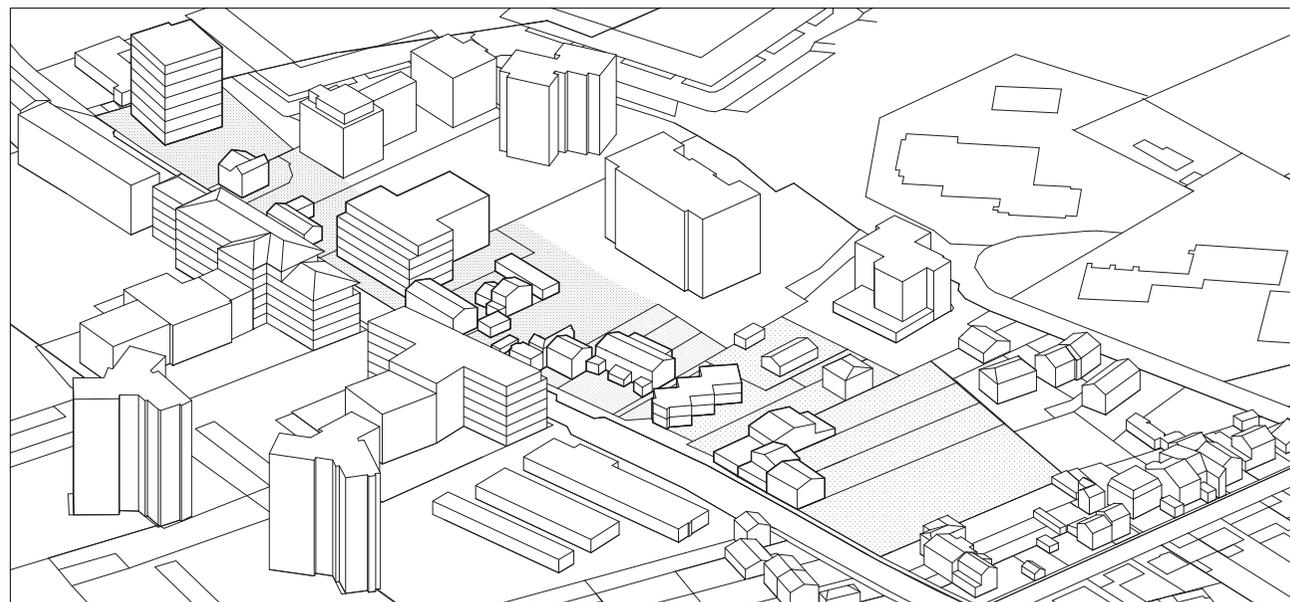
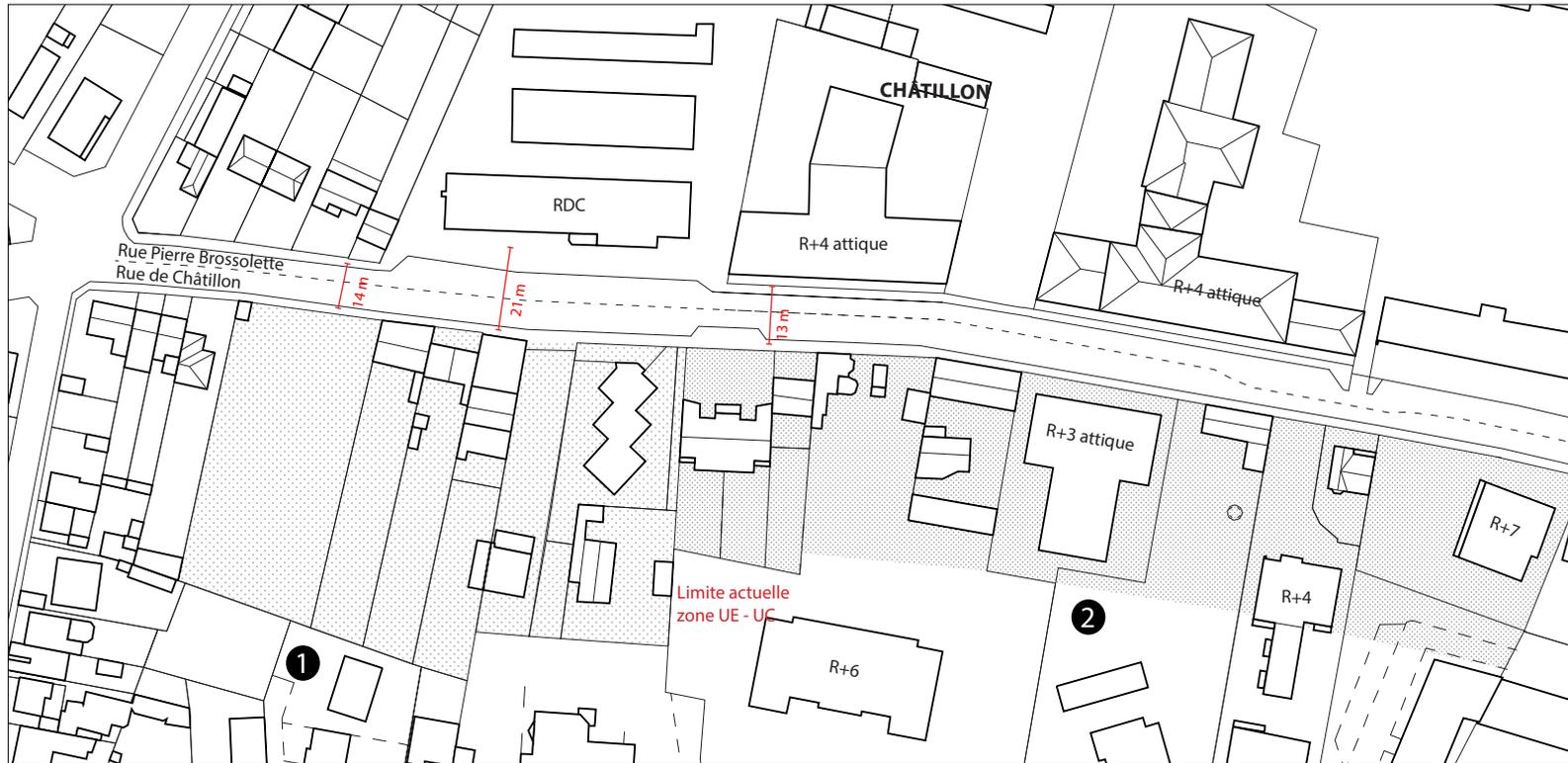
Quelle densification pour la rue de Châtillon au regard de la densification en R+4 + attique côté Châtillon?

La rue mesure 13-14 m sur la majorité de la section. Elle s'élargit au niveau du supermarché où elle s'étend jusqu'à 21 m au niveau du supermarché.

On suppose que cette dilation fait suite à une volonté d'agrandissement de la chaussée du côté de Châtillon. Le découpage parcellaire au niveau des nouveaux immeubles collectifs en témoigne.

Sur Clamart, on rencontre 2 situations urbaines différentes :

1- Parcelles libres ou occupées par du pavillonnaire peu dense, entourées par du pavillonnaire en R+1 sur ces limites sud et ouest et par des logements collectifs de R+1 à R+3 .  
Puis dans un deuxième temps, on observe, une séquence d'élargissement de la voirie, accompagné d'une densification intermédiaire du bâti avec de petits collectifs à R+1 R+2 qui font face à une zone commerciale coté Châtillon.



Distance voirie 13- 15 m.

2- Tissu dense: collectif en R+4 au nord, collectif de R+4 à R+7 au sud.

Rétrécissement de la voie à 13 m

### Simulations à effectuer sur la Zone 1

> Études de l'évolution des n° 56-58 et 58 rue de Châtillon

### Simulations à effectuer sur la Zone 2

> Recherche de réglementation alternative au développement d'immeubles en forme de T et préservation des cœurs d'îlots verts





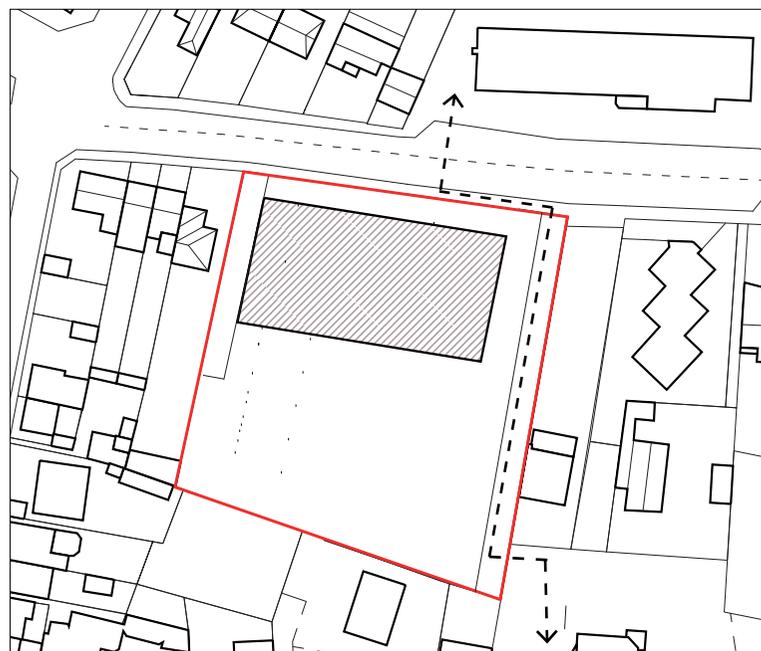
Option A Variante linéaire



Option A variante 3



Option A Variante 2



Option B : équipement CINASPIC

## VARIANTES D'AMÉNAGEMENT POUR LE 56-58 RUE DE CHÂTILLON

La densification intermédiaire en UC limité en hauteur peut s'envisager sous différents scénarios formels.

### **Option A: Densification et création d'un front bâti à destination de logements individuels accolés ou petit collectif en R+1 + combles**

Variante 1: logements individuels accolés décalés ou non sur rue + logements en bande décalés en fond de parcelle .

Variante 2: logements individuels accolés créant un front bâti sur rue + logement pavillonnaire en fond de parcelle.

Variante 3: Logements à R+1+combles avec jardin collectif+ logements en bande en fond de parcelle.

### **Option B: Installation d'un équipement Ci-NASPIC**

Environ 4300m2 disponible pour la création d'un bâtiment d'intérêt collectif: établissement culturel, établissement sportif...(\* voir liste en annexe p 61)

Potentialité de création d'un cheminement paysager le long de cet équipement public prolongeant et connectant la rue de Châtillon à la rue des Galvents.



Option A Variante linéaire



Option A variante 3



Option A Variante 2



Option B

## VARIANTES D'AMÉNAGEMENTS POUR LE 56-RUE DE CHÂTILLON

La densification intermédiaire en UC limité en hauteur peut s'envisager sous différents scénarios formels.

### **Option A: Densification et création d'un front bâti à destination de logements individuels accolés ou petit collectif en R+1 + combles**

Variante 1: logements individuels accolés décalés ou non sur rue + logements en bande décalés en fond de parcelle .

Variante 2: logements individuels accolés créant un front bâti sur rue + logement pavillonnaire en fond de parcelle.

Variante 3: Logements à R+1+combles avec jardin collectif+ logements en bande en fond de parcelle

### **Option B: Installation d'un équipement Ci-NASPIC**

## **CONCLUSION GÉNÉRALE DE L'ETUDE DU 56 RUE DE CHÂTILLON VOIR P51**

**Le scénario de développement de l'option A variante 2 uniquement sur la parcelle 56 est préférable. Il permet de valoriser les potentialités constructives tout en s'intégrant dans le tissu voisin: en préservant les percées visuelles et les cœurs d'îlots verts.**

## ÉTUDE RUE DE CHÂTILLON HYPOTHÈSE DE RÉGULATION

### 1- Réglementation Zone 1

L'ensemble non construit du 56 et le 58 rue de Châtillon peut permettre de créer une zone de transition entre le tissu pavillonnaire existant à l'angle de la rue Bonnelais et les logements collectifs construits dans la direction de Châtillon.

Ces deux parcelles sont classées en UE. Leur densification est limitée à une hauteur de 7 m.

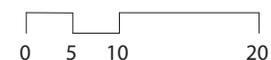
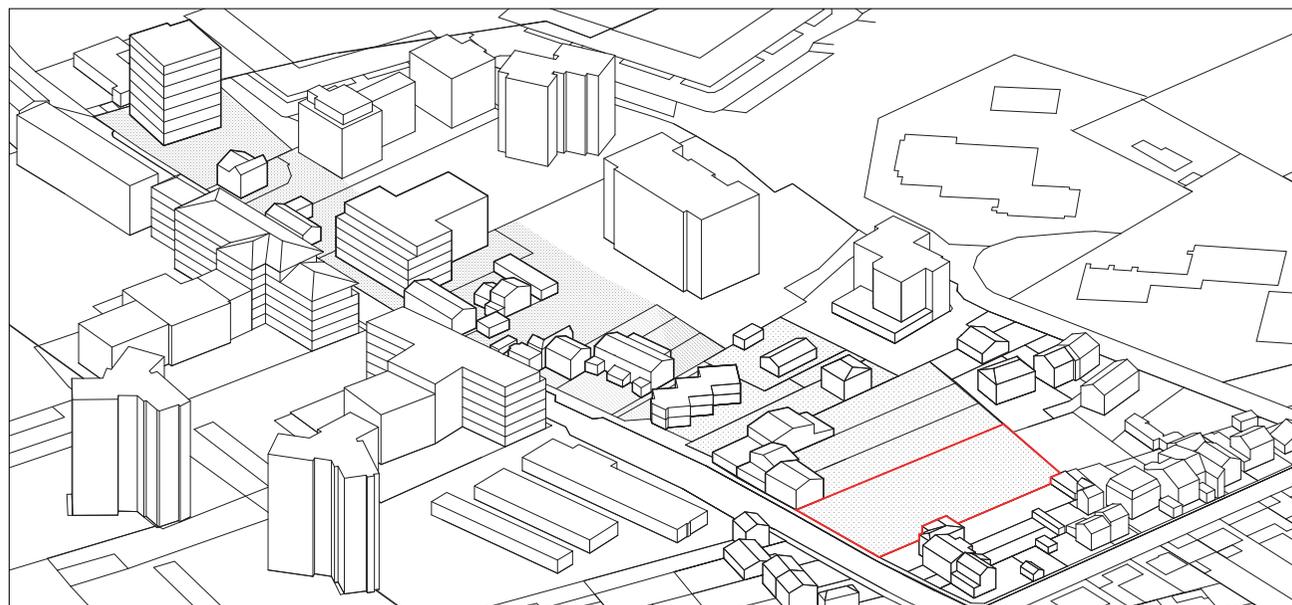
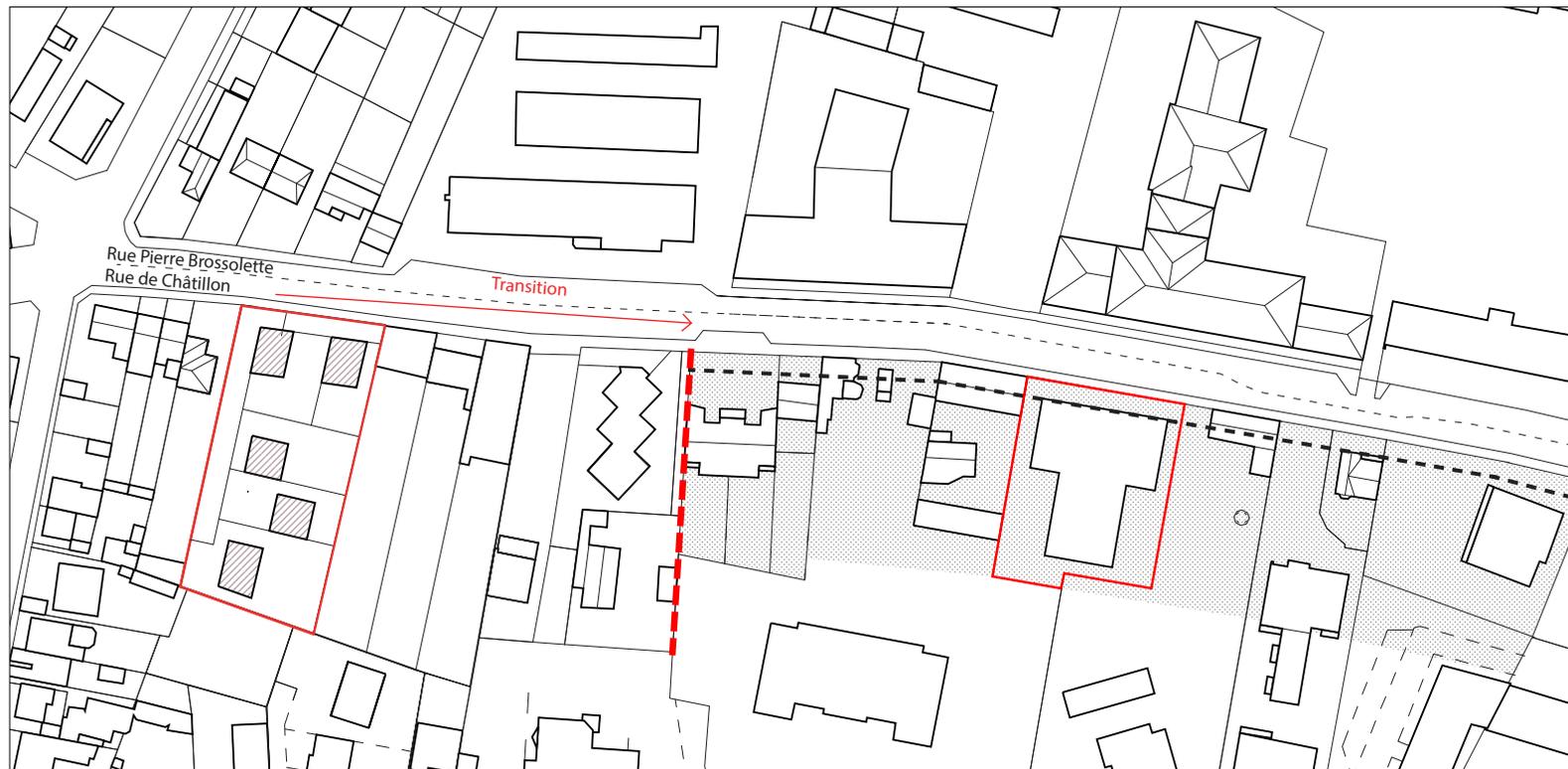
Cette proposition intermédiaire s'appuie sur les études effectuées de densification de ces parcelles en UA UC et UE, reportées en annexes P 52 à 59 et des hypothèses pages 48-49.

La solution préconisée se limite au 56 rue de Châtillon et propose un ensemble pavillonnaire avec un front bâti sur la rue de Châtillon.

### 2- Réglementation Zone 2

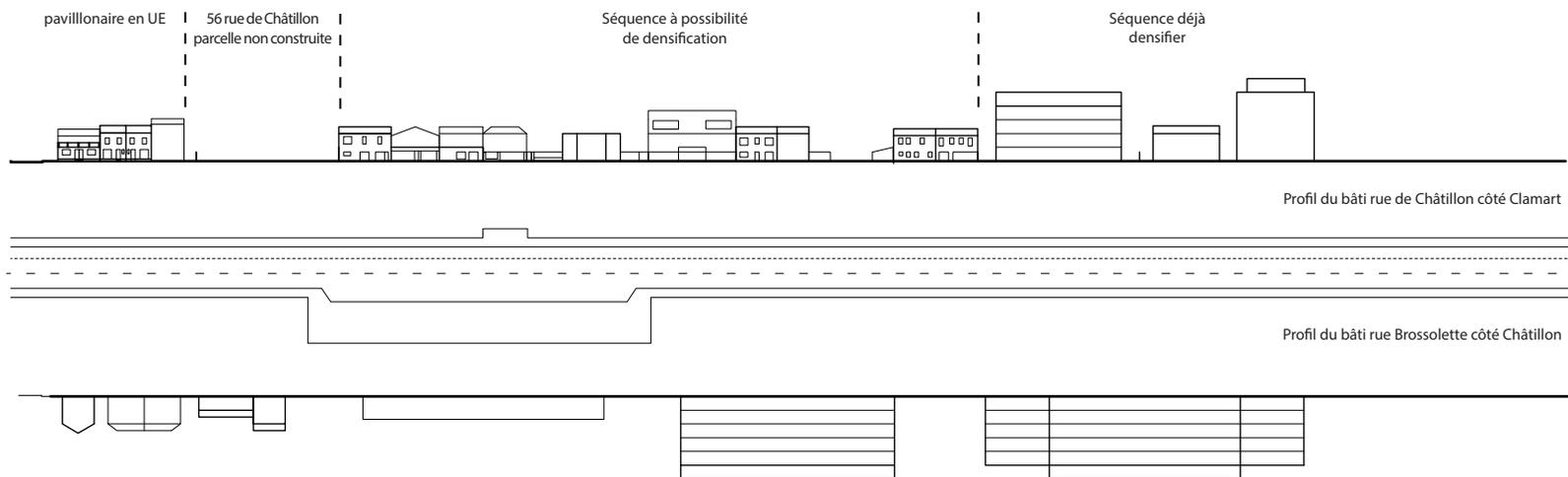
Limitation de la densification à R+ 3 + attique sur l'alignement.

En cas de retrait de 4m on pourrait densifier jusqu'à une hauteur de R + 4 + attique

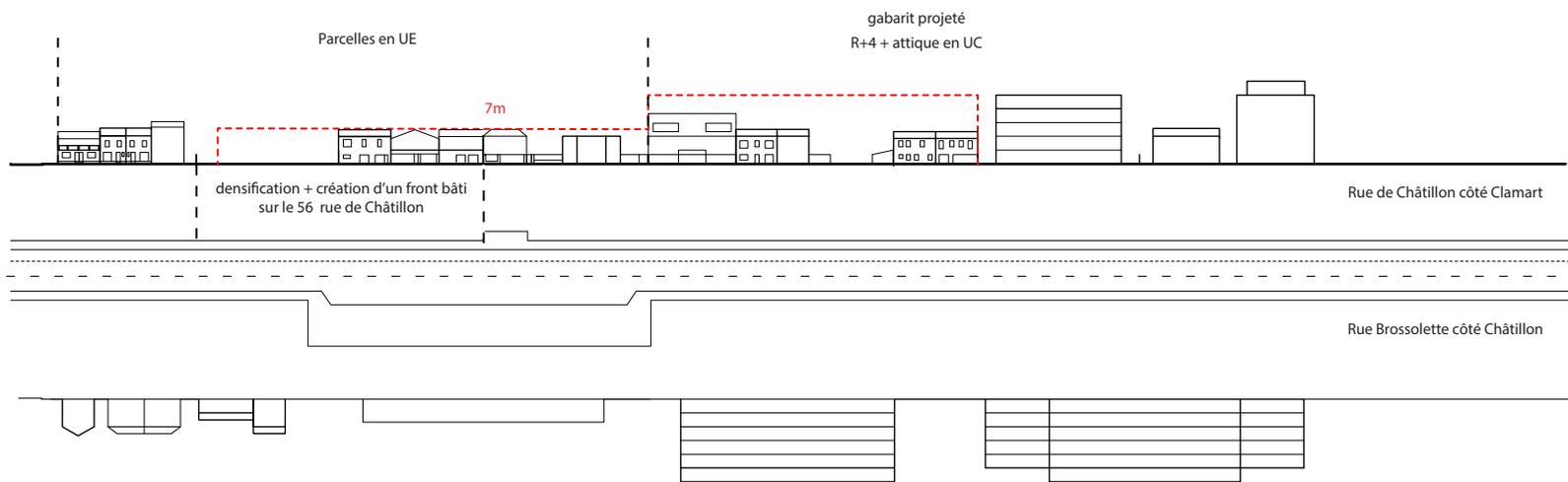


--- ligne 4 m de retrait  
— parcelles étudiées spécifiquement

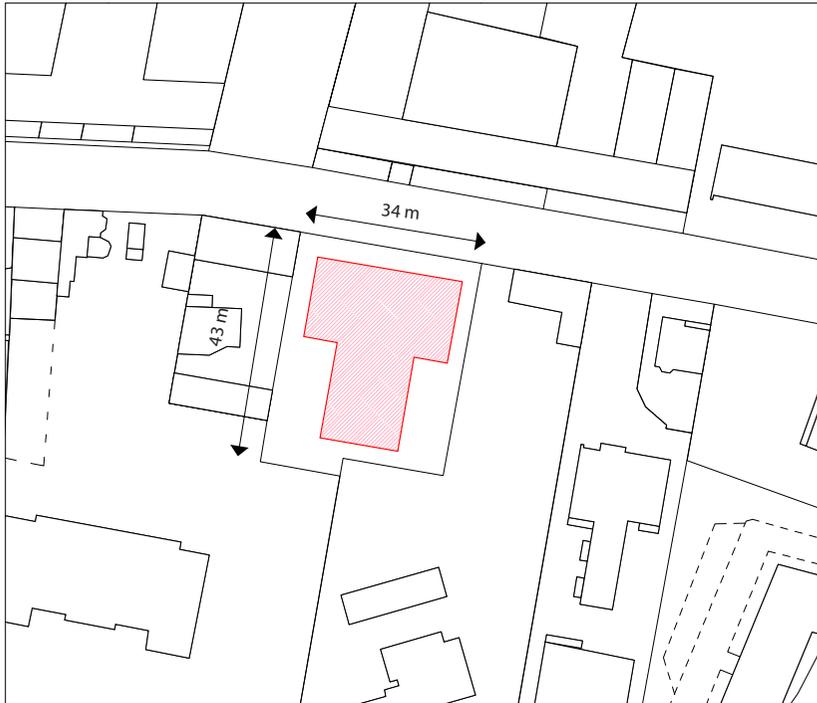
Zone 1  
Zone 2



COUPE PROFILE RUE DE CHÂTILLON PROJETE



COUPE PROFIL RUE DE CHÂTILLON PROJETÉ



## ÉTUDE DE CAS 80-84 RUE DE CHÂTILLON

Permis de construire déposé

Regroupement de 3 parcelles  
Parcelles actuellement classées en zone UC

Surface du terrain 1428 m<sup>2</sup>

### Surface initiale

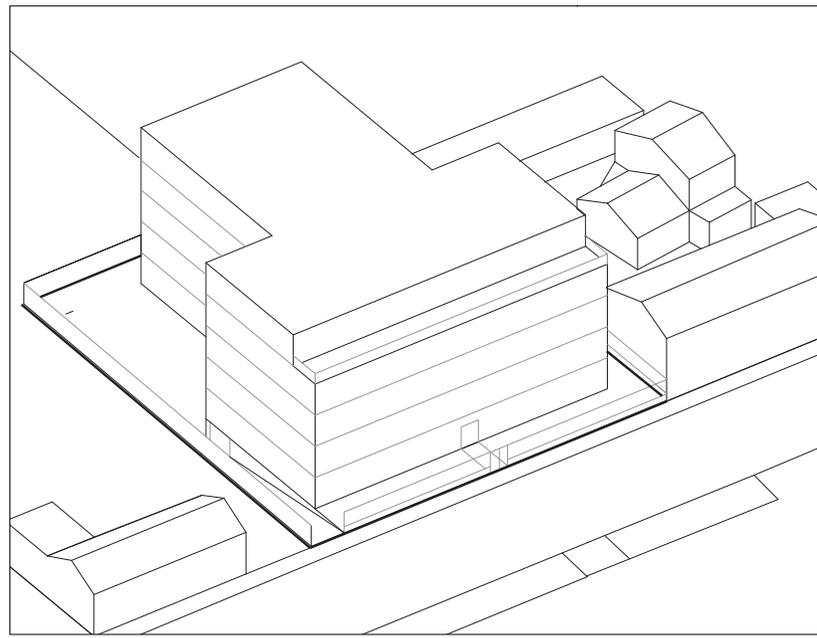
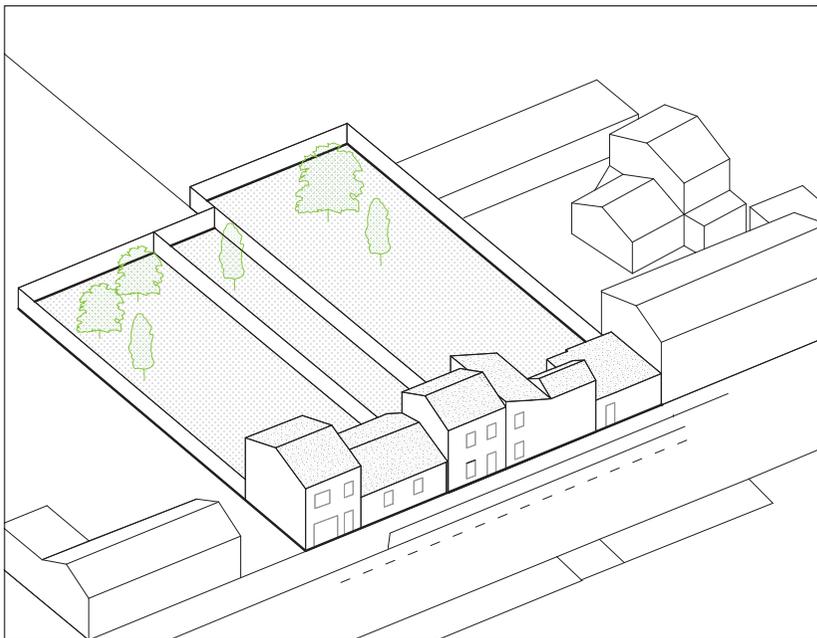
RDC à R+1  
300 m<sup>2</sup> au sol

### Surface PC

R+3 + attique  
Emprise au sol 680 m<sup>2</sup> au sol

Emprise max UC 713 m<sup>2</sup>  
Surface bâti 48 %

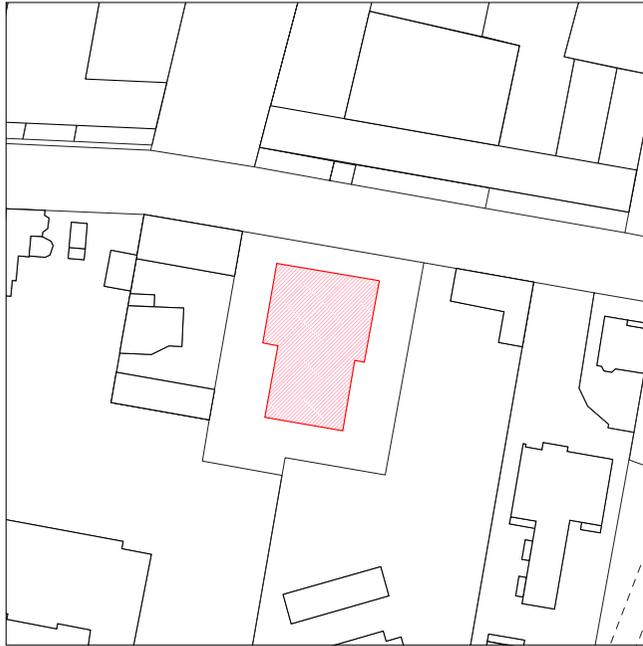
Rapport h bâti h / l limite latérale 3 (h 15 m l 3m)



### Remarques

**La réglementation en zone UC permet dans le cas de parcelle de moins de 50 m d'aboutir à une forme bâtie problématique.**

**Malgré une emprise au sol de < 50 %, on obtient un bâti très dense qui aboutit à des espaces verts résiduels, ne possédant pas les propriétés d'un "véritable jardin".**



Instauration d'un rapport h/l : 1/2



Instauration d'une interdiction de construction au-delà de 25 m



Instauration d'une règle de regroupement des espaces verts



Instauration d'une règle de regroupement des espaces verts côté rue

## Les alternatives à la forme en T dans une telle parcelle

### Hypothèse d'implantation

2- Préservation d'une bande "jardin" en fond de parcelle

Réglementation type

Dans le cas de terrain ayant une profondeur < 50 m :  
instauration d'une règle interdisant toute construction au-delà de la bande de 25 m

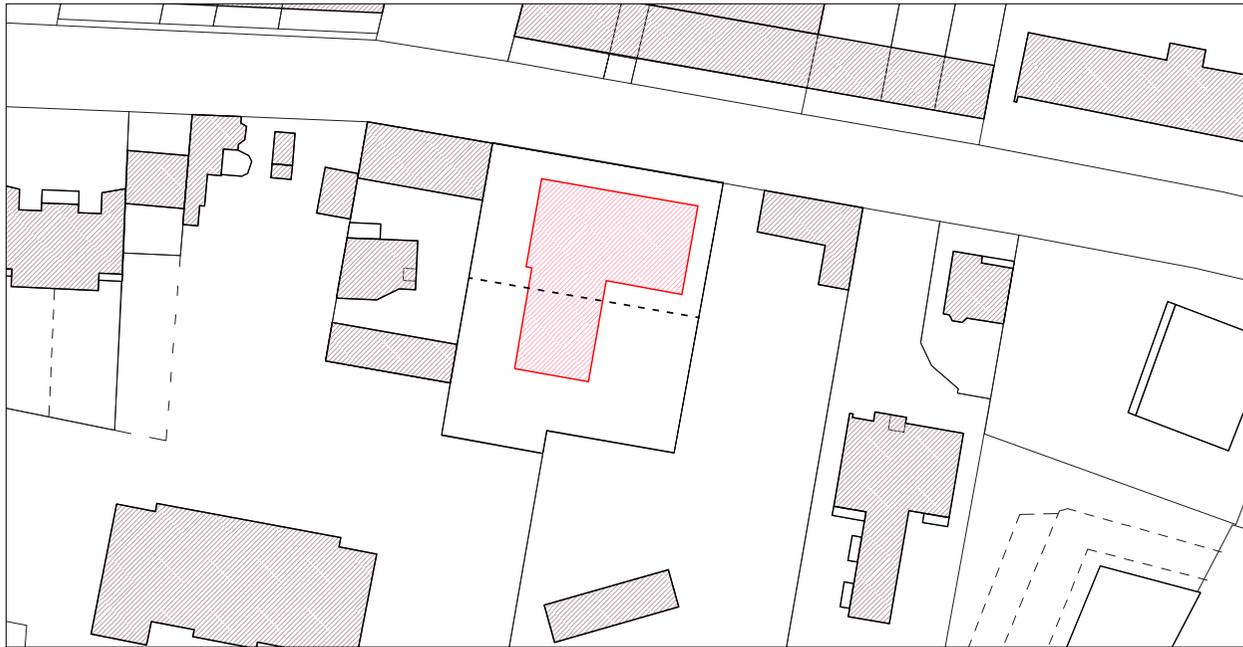
3- Jardin collectif en fond de parcelle ( cf référence en annexe)

4- Dilatation de la rue de Châtillon vers la parcelle

### Aprofundissement de l'hypothèse 3

Préservation d'une respiration verte en fond de parcelle

Etude de regroupement de couers d'ilots entre parcelle.



Instauration d'une règle de regroupement des espaces verts côté rue



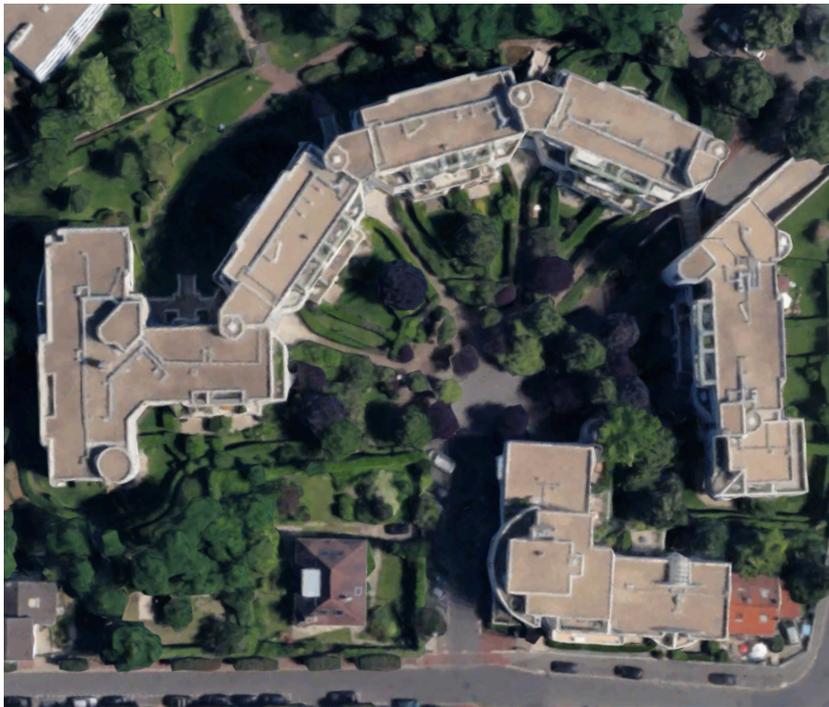
Instauration d'une règle de regroupement des espaces verts côté rue





-  Limitation de hauteur en UC à R+2 comble
-  Opportunité de développement: secteur de projet
-  Modification de la réglementation de l'alignement sur la rue de Châtillon





Plan masse existant

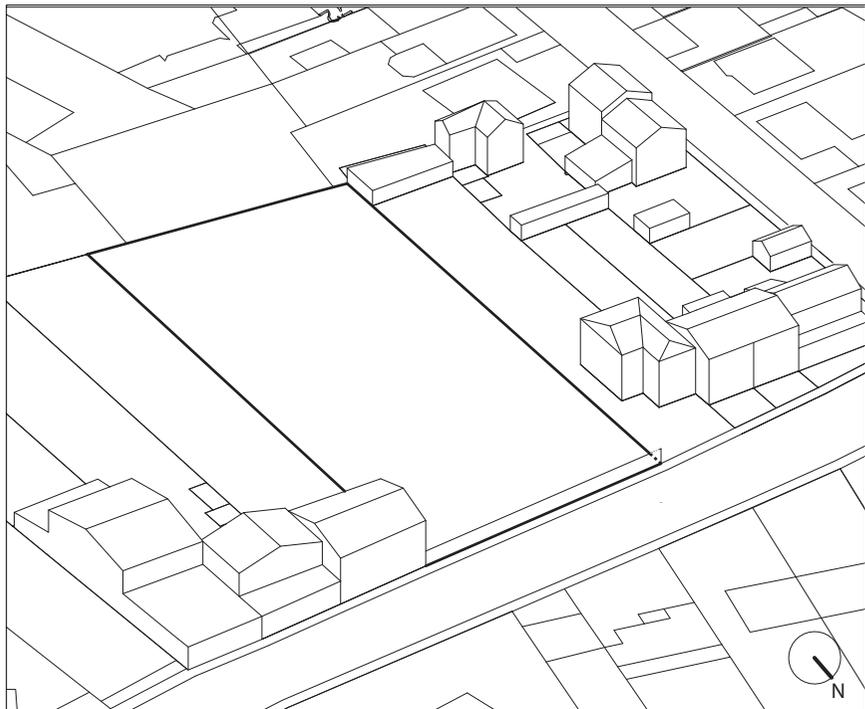


Plan masse insertion 13 rue des Galvents



Coupe façade schématique rue des Galvents

Coupe façade ouest



ÉTUDE 56 RUE DE CHÂTILLON

APPLICATION DU RÈGLEMENT  
UA UE UC

Parcelle actuellement classée en  
zone UE  
non construite  
Surface du terrain 1933 m<sup>2</sup>

**Études de densifications:**

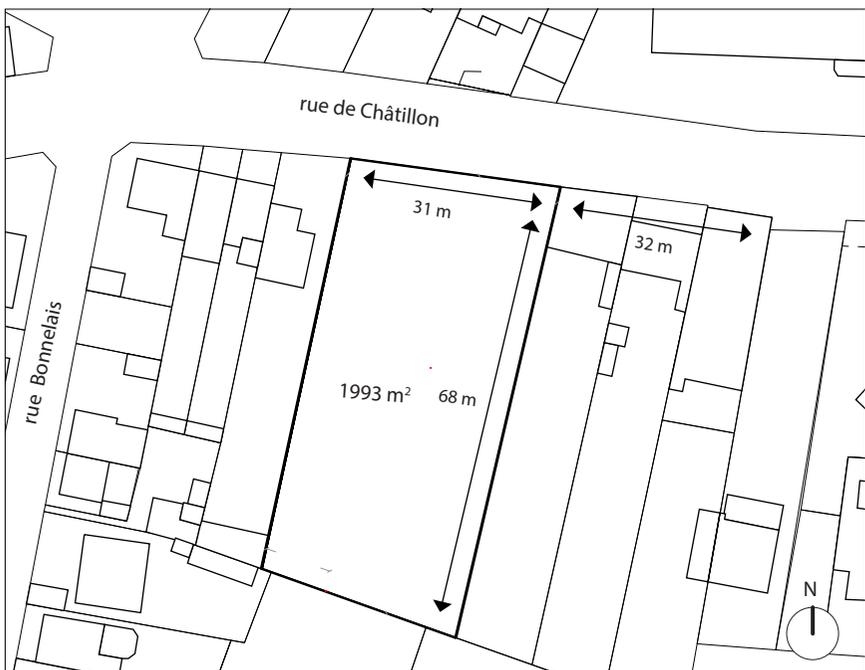
densification en zone UE:

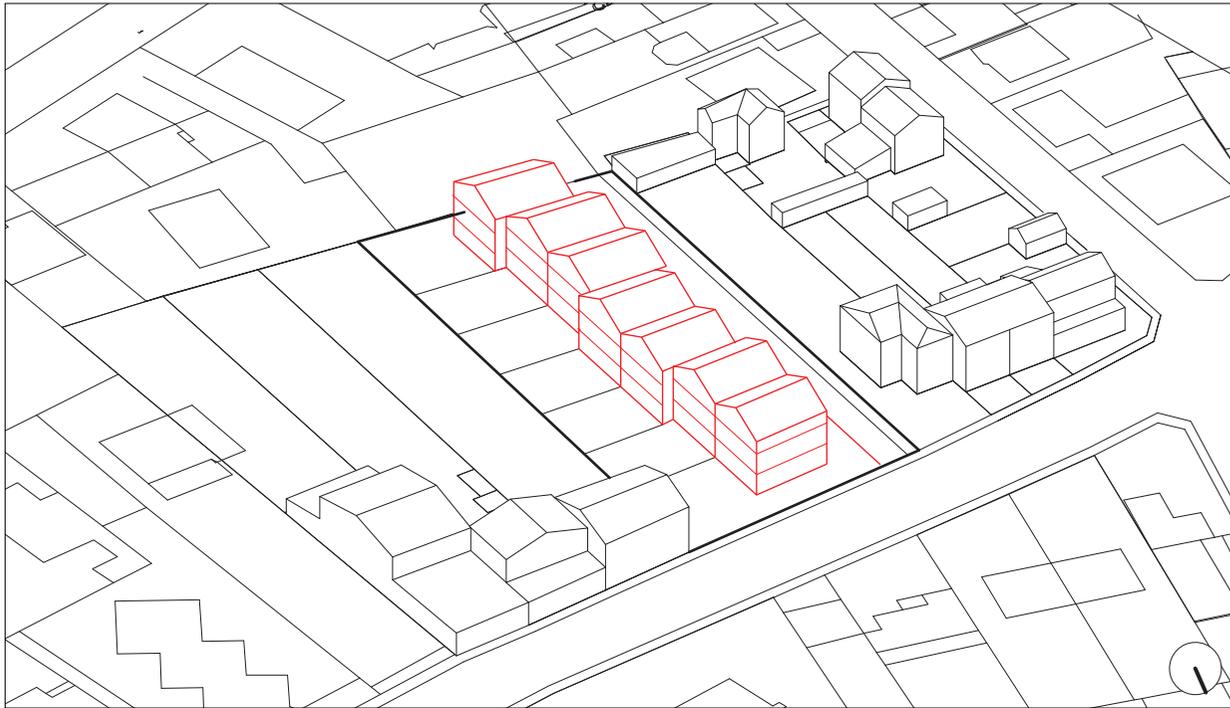
.7 maisons mitoyennes en bande

.densification maximale 9 maisons  
mitoyennes

densification en zone UC

- Immeubles collectifs non CINASPIC
- Immeubles collectifs, dont 50%  
CINASPIC, et commerce en RDC





**HYPOTHÈSE 1 DE DENSIFICATION SELON LE RÈGLEMENT DE LA ZONE UE**

7 maisons mitoyennes de 78 m<sup>2</sup> - double orientation

**Données initiales**

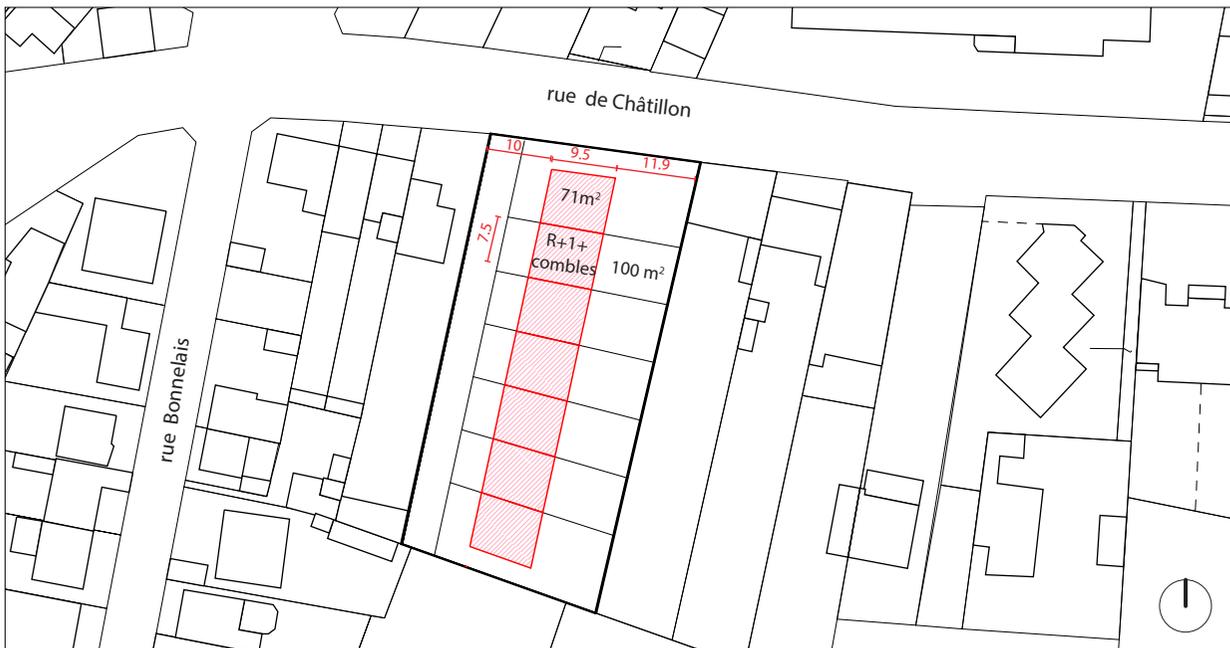
Surface du terrain 1933 m<sup>2</sup>  
Emprise au sol max plu UE 548 m<sup>2</sup>

**Surface par maison**

Emprise au sol 71 m<sup>2</sup>  
Surface plancher 142 m<sup>2</sup>

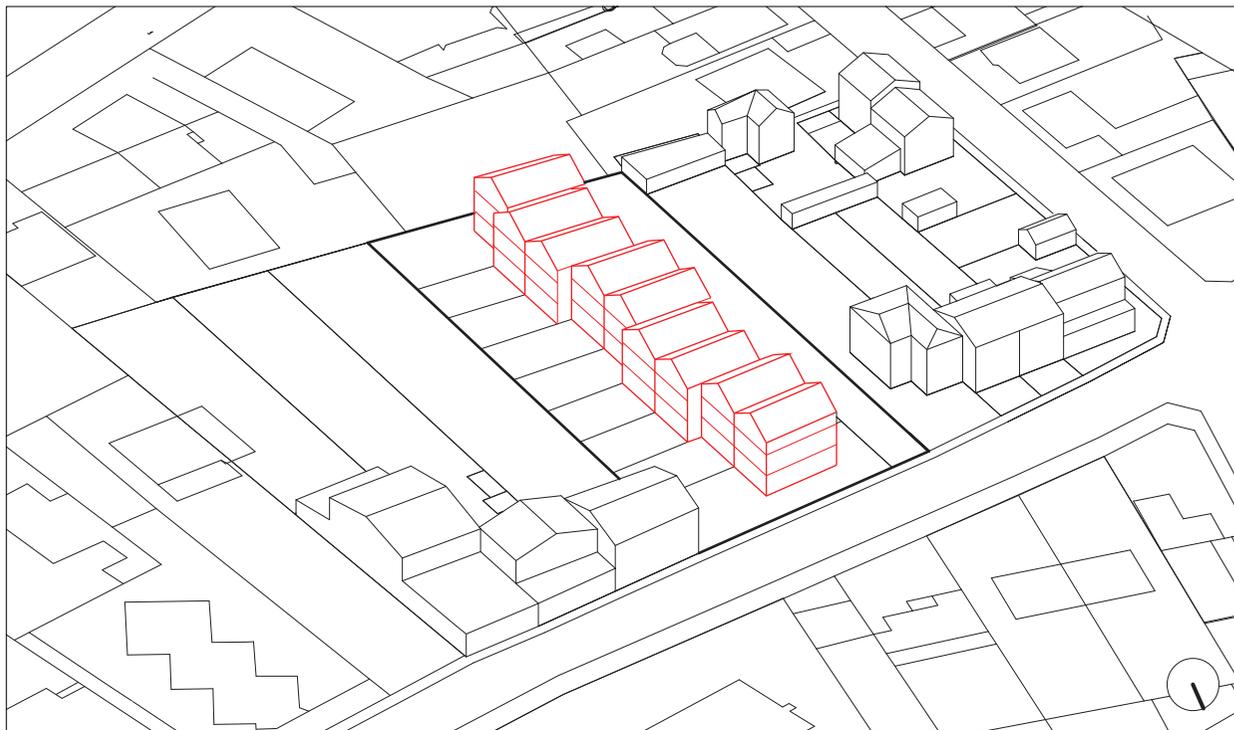
**Surface sur l'ensemble de la parcelle**

Emprise au sol totale 547 m<sup>2</sup>  
910 m<sup>2</sup> terrains en pleine terre  
Surface plancher créée 994m<sup>2</sup>



**Tableau comparatif donné terrain A**

	UE	UC	UC CINASPIC	UA CINASPIC
surface	1531 m <sup>2</sup>	2045 m <sup>2</sup>	2262 m <sup>2</sup>	<b>2615 m<sup>2</sup></b>
appartements base 70m <sup>2</sup>	7/9 maisons	23	26	<b>30</b>



## HYPOTHÈSE 2 DE DENSIFICATION SELON LE RÈGLEMENT DE LA ZONE UE

9 maisons mitoyennes - double orientation est-ouest

### Données initiales

Surface du terrain 1933 m<sup>2</sup>  
Emprise au sol max plu UE 548 m<sup>2</sup>

### Surface par maison

Emprise au sol 55 m<sup>2</sup>  
Surface plancher 171 m<sup>2</sup>

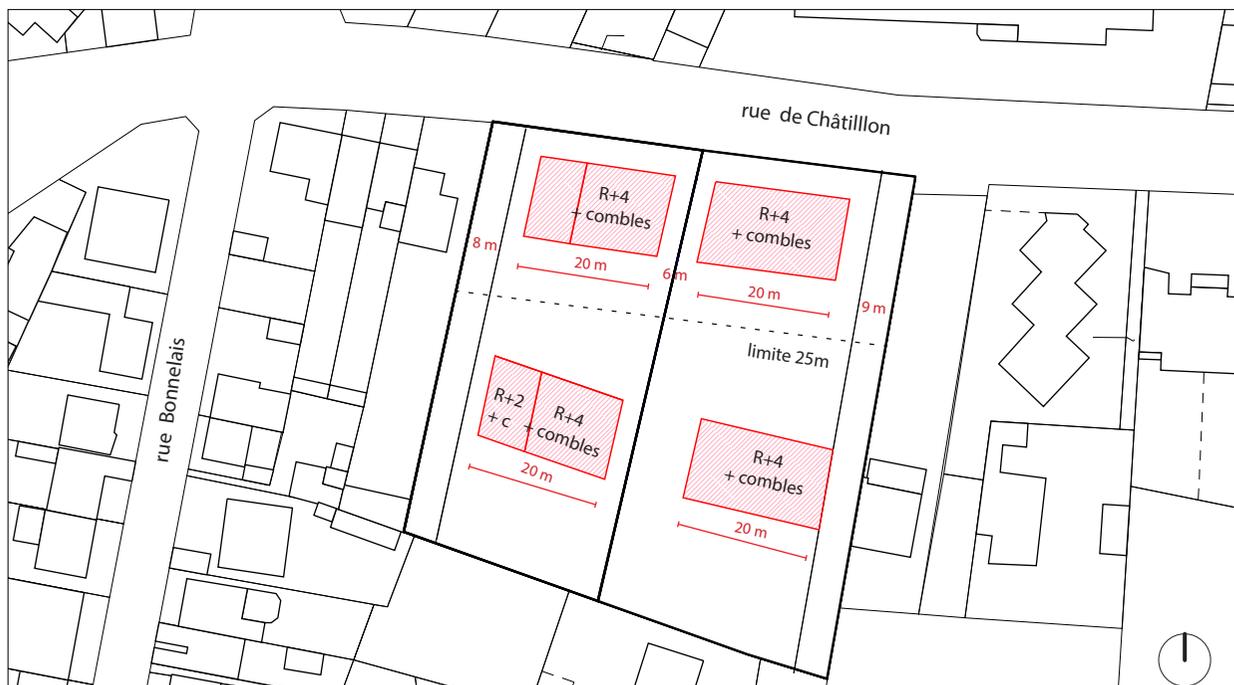
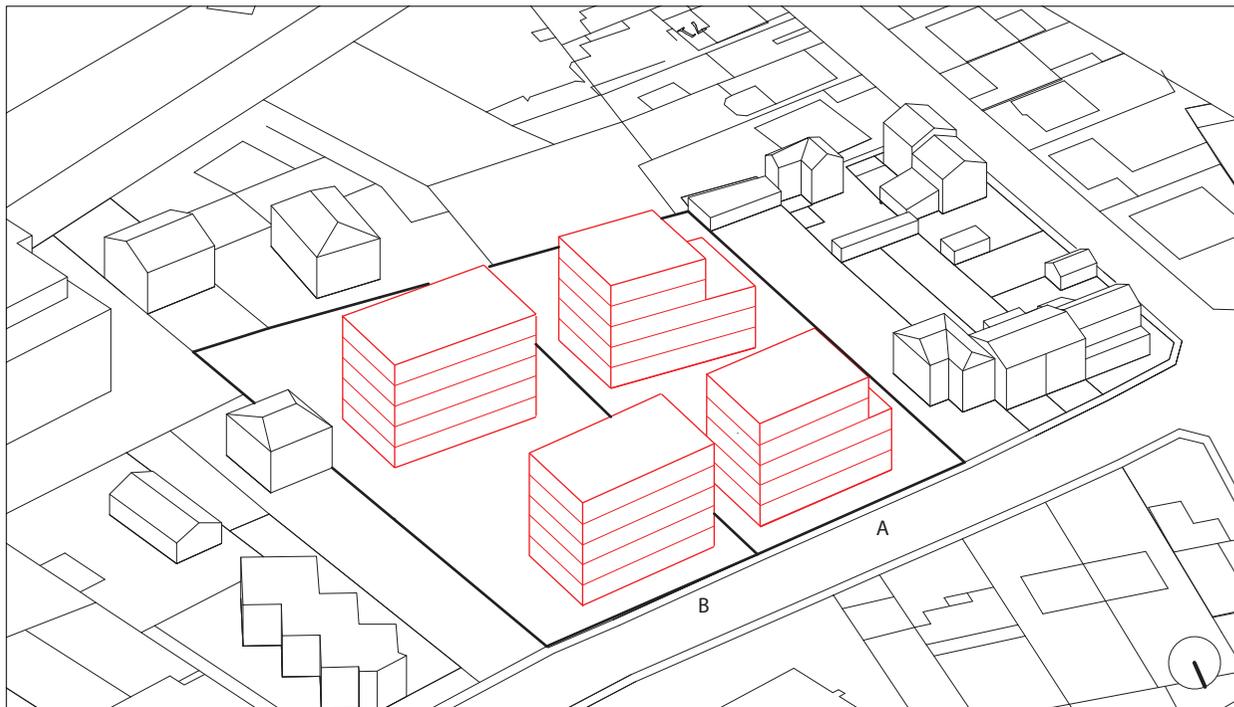
### Surface sur l'ensemble de la parcelle

Emprise au sol totale 547 m<sup>2</sup>  
Terrain en pleine terre 763 m<sup>2</sup>  
Surface plancher créée 1531 m<sup>2</sup>



Tableau comparatif données terrain A

	UE	UC	UC CINASPIC	UA CINASPIC
surface	1531 m <sup>2</sup>	2045 m <sup>2</sup>	2262 m <sup>2</sup>	2615 m <sup>2</sup>
appartements base 70m <sup>2</sup>	7/9 maisons	23	26	30



## HYPOTHÈSE 2 DENSIFICATION SELON UNE MUTATION DE LA RÉGLEMENTATION UE VERS UC

2 immeubles par parcelle  
23 logements

### Données initiales

Terrain A

Surface du terrain 1933 m<sup>2</sup>  
Emprise au sol max PLU UC 966 m<sup>2</sup>

Terrain B

Surface du terrain 2401 m<sup>2</sup>  
Emprise sol max PLU UC 1200 m<sup>2</sup>

### Règles Plu suivies

6.2 retrait sur rue mini 4 m  
11.2 façades 20 m maximum

### Surface sur l'ensemble de la parcelle

Terrain A

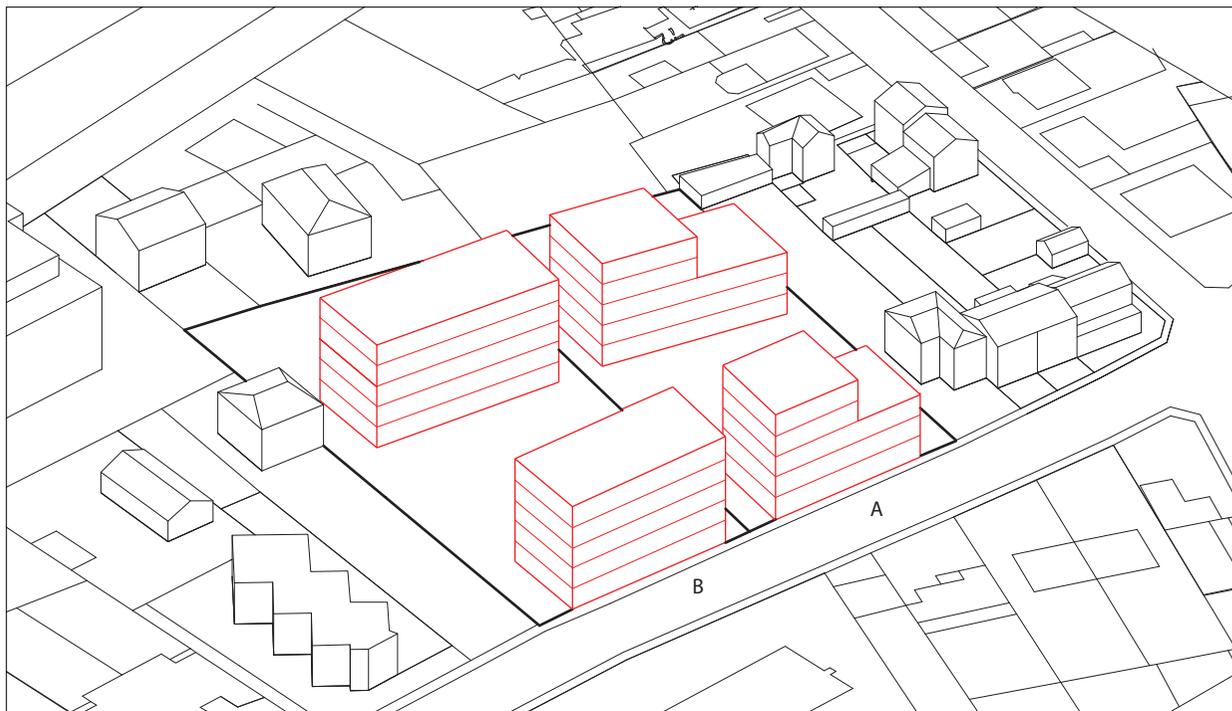
Emprise au sol 476 m<sup>2</sup>  
Surface plancher créée 2045 m<sup>2</sup>

Terrain B

Surface plancher créée 2450 m<sup>2</sup>

### Tableau comparatif données terrain A

	UE	UC	UC CINASPIC	UA CINASPIC
surface	1531 m <sup>2</sup>	2045 m <sup>2</sup>	2262 m <sup>2</sup>	2615 m <sup>2</sup>
appartements base 70m <sup>2</sup>	7/9 maisons	23	26	30



### HYPOTHÈSE 3 DENSIFICATION SELON UNE MUTATION DE LA RÉGLEMENTATION UE VERS UC POTENCIEL EN ZONE CLASSÉE CINASPIC

2 immeubles par terrain dont CINASPIC  
 commerces en RDC  
 26 logements

#### Règles Plu suivies

6.2 alignement sur rue si + de 50 % commerce en RDC  
 Facade exception

7.7 façades CINASPIC entre 15 et 65 m

#### Données initiales

Surface du terrain A 1933 m<sup>2</sup>  
 Surface sol max plu UC CINASPIC NR

#### Surface sur l'ensemble de la parcelle

Terrain A

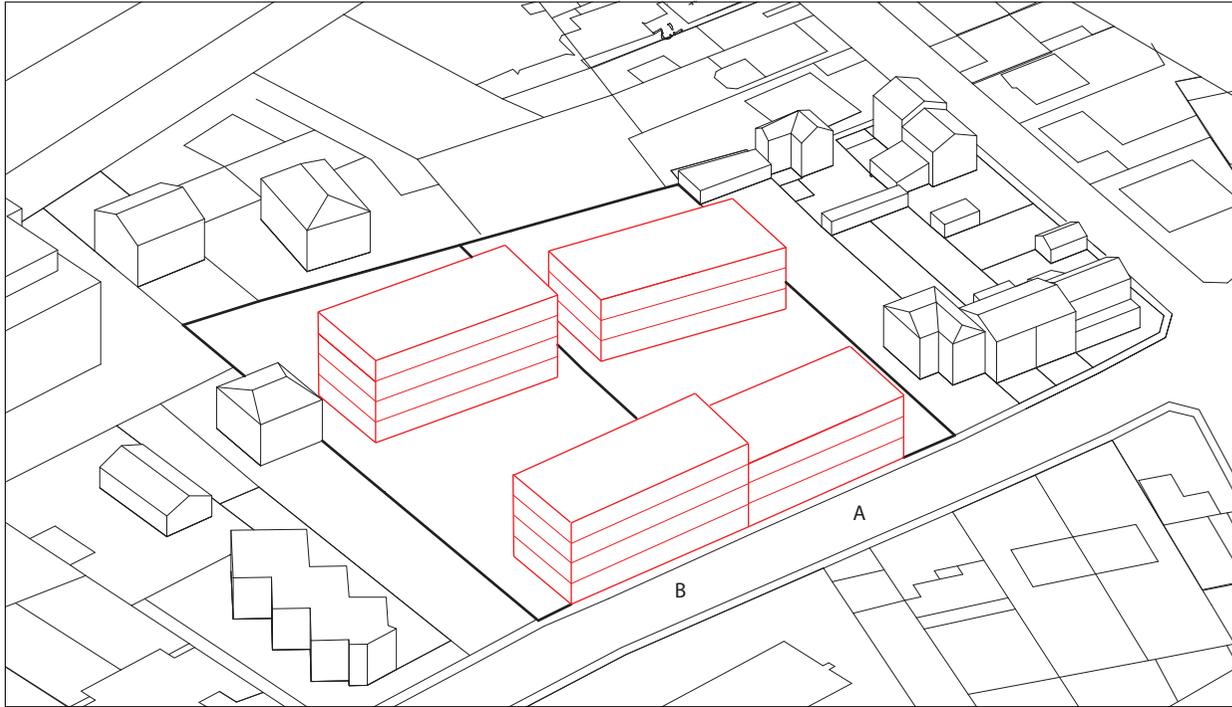
surface au sol 547 m<sup>2</sup>  
 surface plancher créée 2262 m<sup>2</sup>

Terrain B

surface plancher créée 2593 m<sup>2</sup>

Tableau comparatif données terrain A

	UE	UC	UC CINASPIC	UA CINASPIC
surface	1531 m <sup>2</sup>	2045 m <sup>2</sup>	2262 m <sup>2</sup>	2615 m <sup>2</sup>
appartements base 70m <sup>2</sup>	7/9 maisons	23	26	30



**HYPOTHÈSE 4 DENSIFICATION SELON UNE MUTATION DE LA RÉGLEMENTATION UE VERS UNE ZONE UA, POTENTIEL EN ZONE CLASSÉE CINASPIC**

2 immeubles par terrain dont 50 % CINASPIC  
30 logements

**Règles Plu suivies**

6.2 alignement sur rue  
7.7 façades CINASPIC entre 15 et 65 m

**Données initiales**

Surface du terrain A 1933 m<sup>2</sup>  
Surface sol max plu UA CINASPIC NR

**Surface sur l'ensemble de la parcelle**

Terrain A

Emprise au sol 618 m<sup>2</sup>  
Surface plancher créée 2615 m<sup>2</sup>

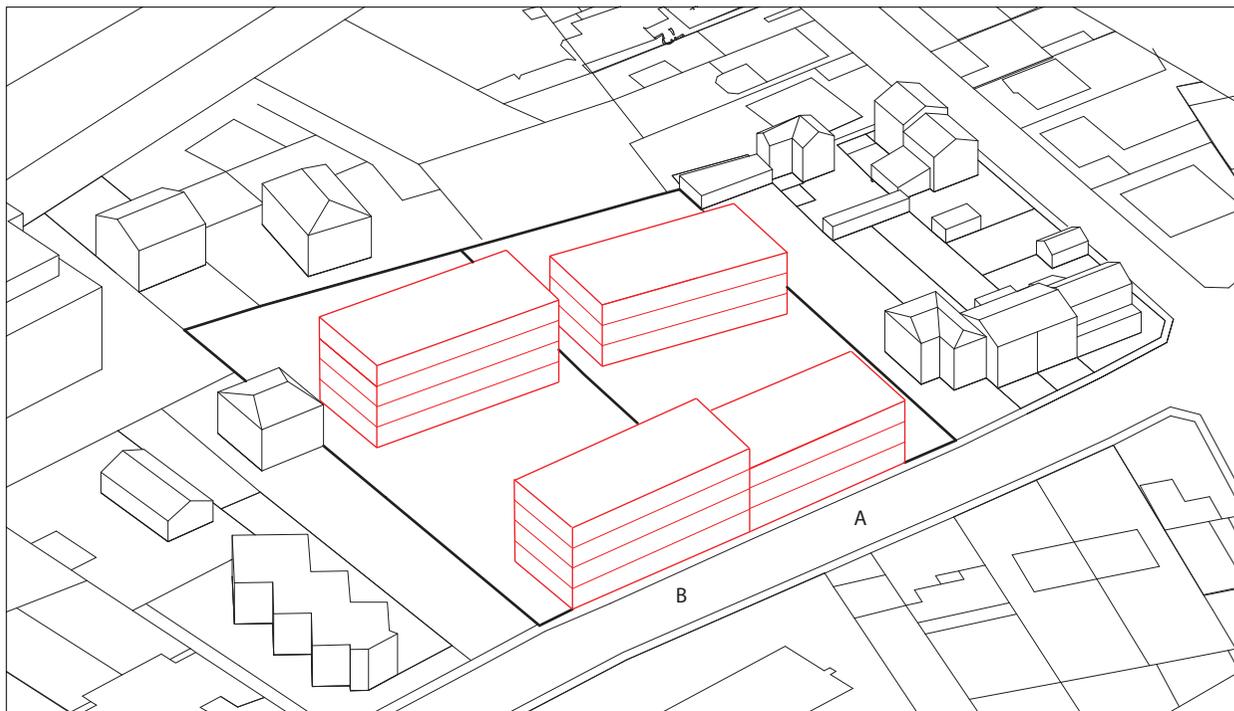
Terrain B

surface plancher créée 3200 m<sup>2</sup>



**Tableau comparatif données terrain A**

	UE	UC	UC CINASPIC	UA CINASPIC
surface	1531 m <sup>2</sup>	2045 m <sup>2</sup>	2262 m <sup>2</sup>	<b>2615 m<sup>2</sup></b>
appartements base 70m <sup>2</sup>	7/9 maisons	23	26	<b>30</b>



**HYPOTHÈSE 5 DENSIFICATION SELON UNE MUTATION DE LA RÉGLEMENTATION UE VERS UN R+3 ET PAVILLONAIRE DENSE**

2 immeubles par terrain dont 50 % CINASPIC  
30 logements

**Règles Plu suivies**

6.2 alignement sur rue  
7.7 façades CINASPIC entre 15 et 65 m

**Données initiales**

Surface du terrain A 1933 m<sup>2</sup>  
Surface sol max plu UA CINASPIC NR

**Surface sur l'ensemble de la parcelle**

Terrain A

Emprise au sol 618 m<sup>2</sup>  
Surface plancher créée 2615 m<sup>2</sup>

Terrain B

surface plancher créée 3200 m<sup>2</sup>



**Tableau comparatif données terrain A**

	UE	UC	UC CINASPIC	UA CINASPIC
surface	1531 m <sup>2</sup>	2045 m <sup>2</sup>	2262 m <sup>2</sup>	2615 m <sup>2</sup>
appartements base 70m2	7/9 maisons	23	26	30

HYPOTHÈSE DE DENSIFICATION SOLUTION INTERMEDIAIRE EN REGLEMENT UE ET UC

Zone de Transition entre du pavillonnaire classé en UE et des petit collectifs en UC.

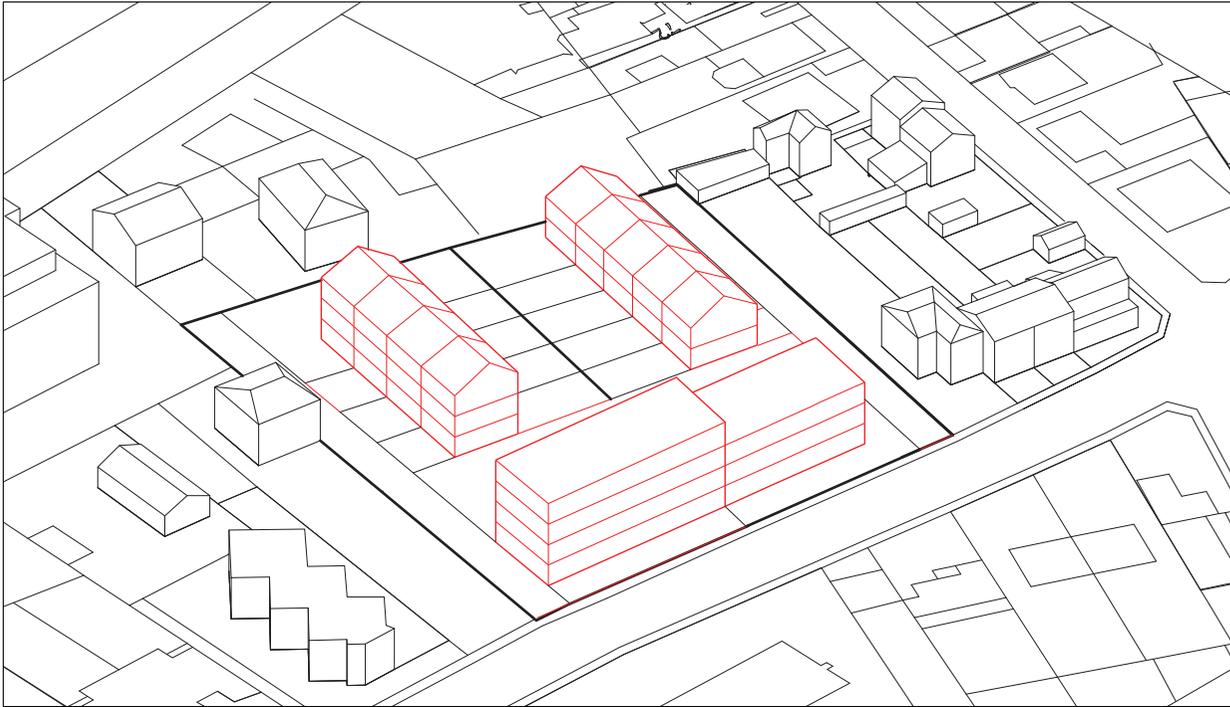


TABLEAU COMPARATIF DES ZONES

xxxx: dérogations aux règles du PLU dans le cadre d'une construction CINASPIC

RÈGLEMENT CONCERNÉ	ZONE	UE	UC	UA
9	Emprise au sol	40% 30% 20% par pallier de 500 m NR	50% NR	50% NR
11.2	Longueur des façades	max 15 m 15 à 65 m	max 20 m 0 à 65 m	max 20 m 0 à 65 m
10	Hauteur (égout / faitage)	7/11 m 10 m a l'égout ?	14-15/18 m	15/18m
6	Implantation limite voie publique	- retrait mini de 4 m NR - sauf si héberges existantes	- à l'alignement si commerces en RDC  - retrait mini 4m dans tous les autres cas	- à l'alignement  - ou 3 m (commerces logements)
7	Implantation limite latérale	- sur les limites ( si terrain < 15m ) sur les limites si aucune vue  - en retrait 3 et 8 m 6m mini si baie	-terrain < 20 m: sur les limites ou en retrait pour la bande des 25 m à l'alignement  - terrain > 20 m: en retrait	--terrain < 9 m: sur les limites pour la bande de 30 m à l'alignement puis en retrait  - terrain > 9 m: -terrain < 20 m: sur les limites ou en retrait pour la bande des 25 m a l'alignement puis en retrait
13	Espaces verts / pleine terre	40% NR	30% NR	30% dont 10 % pt NR
	Distance entre constructions	3 m / 8 m mini si vues exceptions peuvent être accordées	H = L	H = L

DÉFINITION "Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes:

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire privés et publics
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur
- les établissements pénitentiaires
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...
- les établissements d'action sociale
- **les résidences sociales\***
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, transformateurs, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...)
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs)
- les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et l'institutions supérieures de l'État
- les infrastructures, aménagements et équipements nécessaires à la réalisation d'un tramway
- les aménagements cyclables
- les constructions et installations nécessaires au réseau de transport collectif du Grand Paris"

EXTRAIT RÉGLEMENTATION CINASPIC

CINASPIC

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif reconnus d'identité publique

UE 6.3 " Il est fait exceptions aux dispositions du 6.1 et 6.2 pour les Cinaspic" ( sur le recul de 4 m a l'alignement par rapport aux voies publiques)

6.5 " Les façades ou les éléments de façade de constructions dont au mont 50% de la surface de plancher est à destination CINASPIC pourront être supérieurs à 15 mètres ( en façade sur rue), sans pouvoir excéder 65 mètres"

7 " Le retrait est obligatoire en cas de façade comportant des baies. Pour les CINASPIC, la distance pourra être de 6 mètres minimum."

7.11 " les CINASPIC peuvent s'implanter sur la ou les limites séparatives joignant l alignement ou en retrait. Les CINASPIC peuvent s'implanter sur les limites de fonds ( dans le respect des autres règles, PLU"

9.3 " Le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas aux CINASPIC"

10.2 "la hauteur des équipements publics ou d'intérêt collectif reconnu d'utilité publique ne doit pas excéder la hauteur de 10 m a l'égout du toit ou à l'acrotère"

UC 6.5 " La longueur des façades des équipements publics ou des constructions dont au moins 50% de la surface de plancher est à destination CINASPIC pourront être supérieures à 15 mètres , sans pouvoir excéder 65 mètres"

9.2 " Le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas aux CINASPIC"

13.6 " L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions à destination de CINASPIC ( règles relatives aux espaces verts et plantation )"

## II - ÉTUDE PAYSAGÈRE



Le secteur "Des Galvents" est compris entre la rue de Châtillon au Nord, la rue Bonnelais à l'Ouest, la rue du Panorama à l'Est et la rue Paul Padé au Sud.

C'est un quartier à forte dominante résidentielle où la circulation des véhicules est relativement apaisée. De nombreuses parcelles possèdent un jardin très souvent arboré. Cette végétation est visible depuis la rue, par dessus ou à travers les clôtures, et donne une atmosphère champêtre. La rue de Châtillon, plus urbaine, reste très minérale.

L'impasse de Bellevue, promenade piétonne, permet de pénétrer à l'intérieur de l'îlot et d'en découvrir tout le charme et la luxuriance végétale.

Les mouvements de relief très marqués, déploient de nombreux points de vue d'où l'on peut observer les paysages lointains: vues vers le bois de Clamart ou encore vues lointaines vers la skyline de Paris.

## ELEMENTS PAYSAGERS ET CÔNES DE VUES

. Un cône paysager sur le site

. 4 arbres remarquables





Arbre remarquable n°118 - 99 rue Paul Padé



Arbre remarquable n°111 - Angle rue Hoche, Rue des Etangs



Arbre remarquable n°59 - rue des Galvents



Point de départ du cône de vue

## RUE BONNELAIS

*La rue Bonnelais est une rue à la circulation apaisée, strictement locale. Le stationnement est longitudinal d'un seul côté.*

### les sols

Les matériaux sont: enrobé rouge pour les trottoirs et enrobé noir pour la voie carrossable. Ils sont d'aspect satisfaisant. Un caniveau en pavé de granit ramasse les eaux pluviales. Trottoirs et voirie sont de même niveau, en plateau. Un marquage au sol (peinture) positionne le stationnement latéral. Certaines traversées piétonnes sont habillées d'un marquage spécifique: pavage pierre ou marquage résine (faux pavé rouge brique).

### le mobilier urbain

Il se résume essentiellement à la mise en place de potelets, de barrières anti stationnement et de candélabres à la couleur uniforme (bleu). Leur état est correct.

### les structures végétales

La rue est essentiellement minérale: il n'y a pas de plantation sur l'espace public. Mais la végétation des jardins est fortement visible depuis la rue, au travers et par dessus les clôtures. Les structures sont relativement libres, associant différents matériaux, différents végétaux. Les haies taillées ou en forme libre s'alternent avec différentes compositions de murets et de grilles. Des transparences s'opèrent avec les jardins privatifs, entre les pavillons et confèrent à la rue une ambiance bucolique agréable.

Le relief de la rue offre un point de vue sur les lointains. On peut voir émerger de la silhouette des pavillons la tour Eiffel. L'hétéroclite des clôtures et la morphologie différenciée des pavillons rompent la monotonie de cette rue pourtant très rectiligne et lui donnent tout son caractère champêtre.



*campanules des murs*

*plantes adventives poussant dans les interstices apportant un fleurissement spontané*

*jeune pousse de rose trémière*



*un arbre remarquable émerge des jardins privatifs et participe au paysage de la rue*

*matériaux simple mais de bonne facture pour les sols*



*circulation apaisée*

*la végétation des jardins participe au paysage de la rue*



*compositions changeantes des clôtures offrent tout leur agrément à la rue*



## RUE PAUL PADÉ



*forte déclivité de la rue est lisible sur les clôtures*



*La rue Paul Padé est une rue de desserte locale à la fréquentation modeste, avec un stationnement latéral.*

### les sols

Les trottoirs sont en enrobé rouge avec bordure. La voirie est en enrobé noir. De nombreux points d'usure sont visibles sur toute la longueur de la rue. Il n'y a pas de mobilier urbain.

### les structures végétales

La rue est strictement minérale, il n'y a pas de plantation sur l'espace public. Mais la végétation des jardins privés est fortement visible depuis la rue. Les choix de composition des clôtures, des alignements, des matériaux, de la palette végétale, sont laissés au libre arbitre des riverains et développent ainsi de multiples variations.

Le relief de la rue est fortement prononcé. Il permet de dégager des points de vue multiples sur les lointains, notamment sur la forêt voisine (bois de Clamart). Entre les pavillons, des percées visuelles existent également et ouvrent sur les horizons.



*Clôtures variées à la végétation très présente*



*percées visuelles et perspectives ouvertes*

## RUE DES GALVENTS

*La rue des Galvents est une rue de desserte locale à faible circulation. Le stationnement est latéral d'un seul côté.*

### les sols

Les trottoirs sont en enrobé rouge tenus par une bordure béton. Les bateaux d'entrée des parcelles privées sont en pavé pierre. La voirie est en enrobé noir. De nombreuses traces d'usure sont présentes. Les bordures sont épauffrées voir cassées. Sur les trottoirs, l'enrobé éclate, se fissure. L'herbe et les adventices s'installent dans les infrastructures, dans les joints de pavés des bateaux. Toute fois la voirie reste dans un état très correct. L'enherbement spontané confère à la rue une qualité champêtre qui n'est pas sans intérêt.

### le mobilier urbain

Potelets et barrières défendent les trottoirs des stationnements parasites. Ils sont de couleur homogène (bleu). Leur état esthétique est très satisfaisant.

### les structures végétales

Un alignement d'érable plane, taillé en rideau, borde chaque côté de la voirie. Ces sujets sont assez anciens et montrent des traces de dépérissement. Mais des renouvellements ont été effectués récemment, ce qui est signe d'un suivi régulier. Les pieds d'arbre sont irrégulièrement traités, avec grille béton ou sans. L'enherbement des pieds d'arbre n'est pas supprimé, ce qui est le gage d'un entretien raisonné. La végétation des jardins des parcelles participe au paysage général.

Une parcelle adjacente est occupée par le jardin partagé des Galvents. Cette séquence verte dans le front construit ouvre les perspectives dans les lointains et donne à voir la ville, le rapport au ciel. Les alignements d'érables et les jardins offrent au quartier un écran de verdure fort appréciable.



*parcelle du jardin partagé permet une vue sur la nature et les lointains*



*érable taillé en rideau*



*la rue des Galvents*



*restitutions originales de la limite*



*jeune replantation d'érable*



*piet d'arbre et trottoir dégradé*



*vergence d'une renouée du japon dont il faudrait surveiller l'expansion*



*érable en rideau*



*la luxuriance des jardins participe au paysage de la rue*





la partie amont très naturelle



la sente en enrobé



la gloriette et ses massifs arbustifs



la prairie et ses arbres (au premier plan un frêne)



l'aire de jeux



la sinuosité du parcours



le front bâti masqué par les arbres (au premier plan un pin: pinus excelsa)



les lignes arbustives cadrant la promenade



le débouché sur la rue de la Noise

L'impassé de Bellevue est une sente piétonne qui permet de relier la rue des Galvents à la rue de la Noise en passant par l'intérieur de l'îlot. C'est une promenade très agréable, verdoyante et elle offre un raccourci aux marcheurs.

### les sols

La partie amont, au plus près de la rue des Galvents est la plus rustique. Le chemin est un sol compacté grossier où une végétation spontanée trouve sa place. Il reste malgré tout confortable à la marche. On pourrait envisager une réfection avec une structure plus dure comme un béton désactivé ou balayé, mais l'utile y gagnerait peu et le caractère très naturel y perdrait beaucoup.

La partie aval, se compose d'un passage relativement étroit, mais praticable en enrobé, puis d'une promenade plus généreuse en béton désactivé. Si on peut observer quelques fracturations ponctuelles les ouvrages sont tout à fait convenables.

Ce parcours n'est pas PMR. Il serait toutefois assez compliquer de rendre son accessibilité compatible sans dénaturer complètement le lieu.

### le mobilier urbain

Sur cet aménagement sont disposés une gloriette en bois, une aire de jeux pour enfant et ses bancs, quelques mats d'éclairage. L'ensemble de ces équipements sont d'un état satisfaisant.

### les structures végétales

La partie amont, la plus naturelle, est un refuge pour la biodiversité ordinaire des chemins. La végétation des parcelles limitrophes avec ses haies, ses arbres, livre là, une ambiance très forestière.

La partie aval est plus horticole avec une prairie rustique organisée autour de quelques massifs arbustifs et de quelques arbres de hautes tiges (frêne, érable, chêne, charme, pin...) Puis le cheminement, serpentant entre le parcellaire, est cadré par deux lignes arbustives à la palette variée.

Le front bâti semble relativement dense et frontal, mais la présence de structures végétales importantes et étagées adoucit fortement les lignes. La verdoyance de l'aménagement public s'associe aux jardins mitoyens et valorise le lieu dans une ambiance reposante et naturelle. La sinuosité du tracé apporte découvertes et perspectives changeantes tout au long de la promenade.



### rue de la Noise

C'est une voie de desserte d'intérieur d'îlot. Elle se compose d'un trottoir en enrobé rouge, avec bordure béton, de part et d'autre de la voie en enrobé noir. Le stationnement est latéral d'un seul côté. Des potelets bois protègent le trottoir des stationnements intempestifs. L'ensemble de ces matériaux est marqué par le poids des années mais reste encore très acceptable.

Il n'y a pas de plantation sur la rue proprement dit, mais la proximité du jardin du collectif voisin, fortement boisé, marque l'ensemble d'une dominante très végétale.

### impasse des Galvents

C'est une voie sans issue desservant les parcelles adjacentes. Les revêtements de sol, assez composites, sont défraîchis mais encore praticables. Il n'y a pas de mobilier urbain. Il n'y a pas non plus de plantation à part quelques adventices qui s'installent dans les infractuosités des revêtements de sol et qui confèrent à l'ensemble un caractère champêtre. La forte pente de cette voie doit produire de nombreux ruissellements lors des précipitations. Cela demande une vigilance particulière.

### rue de Savoie

C'est une petite rue à très forte déclivité. Les trottoirs sont en enrobé rouge avec des bordures anciennes en grès. La voirie est en enrobé noir. Les matériaux restent relativement marqués par l'usure mais sont encore acceptables. Le stationnement est latéral d'un seul côté.

Il n'y a pas de mobilier urbain, ni de plantation. L'ambiance générale garde un caractère bucolique grâce aux jardins adjacents dont la luxuriance déborde largement par delà les clôtures.



jardin luxuriant visible par dessus sa clôture côté rue Bonnelais



rue de Châtillon vue générale

La rue de Châtillon est très passante. C'est une connexion intercommunale. Elle est à double sens de circulation. Elle possède un stationnement latéral d'un seul côté.

La voie carrossable est en enrobé noir. Le trottoir est en enrobé rouge avec bordure béton. Il existe des petits îlots fermant les poches de stationnement. Des potelets et des barrières défendent les trottoirs. L'ensemble est d'un état satisfaisant.



voie en enrobé noir et trottoir en enrobé rouge



excroissance ponctuelle du trottoir servant de parking privé



la végétation des jardins par dessus les clôtures

Deux îles végétales plantées de massifs à la palette diversifiée agrémentent les trottoirs, l'une côté rue Bonnelais, l'autre à l'Est en limite de commune avec Châtillon. Il n'y a pas d'arbre d'alignement, les structures restent très minérales et urbaines. Mais la présence de jardins sur les parcelles adjacentes donne à voir une végétation intéressante et verdoyante. On notera la présence d'un jardin très luxuriant que l'on peut percevoir par dessus son mur de clôture, côté rue Bonnelais et un massif avec un conifère taillé en topiaire remarquable, à l'entrée d'une parcelle privée.

Le non alignement de la limite parcellaire crée des excroissances de trottoir qui pourraient être l'objet d'aménagements plus élaborés et pas uniquement réservés aux stationnements.



topiaire remarquable



pavillon remarquable et son jardin



îles végétales sur trottoir et percée visuelle vers l'intérieur de l'îlot

Le front bâti irrégulier ouvre des percées visuelles qui déploient des perspectives sur l'intérieur des parcelles et cassent la monotonie minérale du linéaire.

## Diversités et espaces de nature

Sur le secteur des Galvents, la diversité des matériaux de clôture, de façade, la variation des alignements et du profil bâti, élaborent une morphologie de lieu complexe et changeante. A chaque angle de rue, par dessus chaque muret, entre chaque construction, une nouvelle fenêtre de vue donne à voir un paysage différencié. Malgré les rues très minérales, la forte dominante naturelle est due essentiellement à cette capacité à percevoir les jardins privatifs.

### **C'est le caractère essentiel du quartier.**

Pour ne pas le perdre, il suffirait de conserver cette pluralité des matières et des compositions afin de préserver cette multitude de points de vue, et, bien sûr, continuer à maintenir une présence importante du végétal à l'intérieur des îlots.

La palette végétale devrait également ne pas être simplifiée afin de garder toute sa biodiversité.

La grande constante des sols (enrobé noir pour la voirie, enrobé rouge pour les trottoirs) et du mobilier urbain (de couleur bleu) pourrait être maintenue.

Du plus urbain (la rue de Châtillon) au plus naturel (l'impasse Bellevue) en passant par le gradient intermédiaire des rues (Bonne-lais, des Galvents, Paul Padé et de Savoie), chaque espace circulé trouve son usage en fonction de sa fréquentation.

**L'impasse Bellevue est le lieu le plus fragile** et c'est là que l'effort de préservation devra se porter avec le plus d'attention.

**A court terme**, la réfection de la rue de Savoie pourrait être envisagée, ainsi que certains trottoirs de la rue des Galvents.

Mais c'est sûrement la rue de Châtillon qui demanderait à être réorganisée en premier lieu. Plusieurs bâtiments sont vétustes, d'autres sont en construction. Les trottoirs paraissent étroits et les stationnements anarchiques. Le requalibrage de cette voie intercommunale devrait donner plus de lisibilité à l'identité des territoires.

La question se pose à **long terme** du renouvellement des arbres d'alignement taillé en rideau rue des Galvents. Doit-on replanter des érables planes, dont le fort développement nécessite une taille d'entretien très régulière? Ou doit-on choisir une autre variété? Les érables montrent des signes de dégénérescence. Une gestion raisonnée inviterait donc à mélanger les variétés, et à faire le choix d'une essence d'arbre plus adaptée avec la place disponible sur l'espace urbain.

**L'abandon des produits phytosanitaires s'impose pour minimiser les nuisances.** Son corollaire est fatalement un développement important de **la végétation spontanée (les "mauvaises herbes")**.

Pour limiter les dépenses liées aux suppressions de ces herbes par des moyens alternatifs, il serait bon de privilégier les démarches de sensibilisations citoyennes. Les promenades botaniques, les sciences participatives («Sauvages de ma rue» par exemple) et les communications permettent de changer le regard, nommer et accepter la nature telle qu'elle est.



L'impasse Bellevue symbole d'un quartier au cœur vert



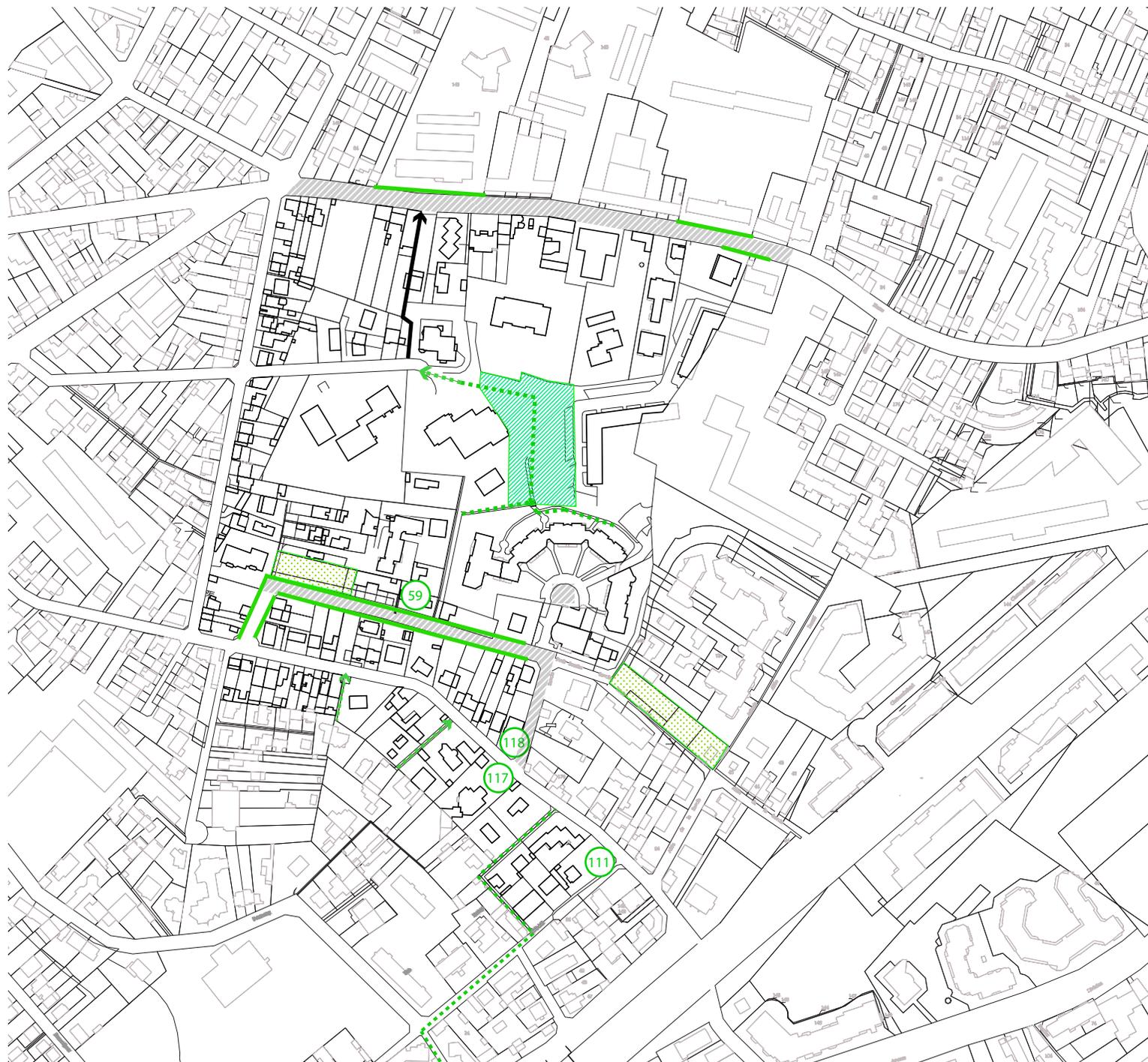
les herbes des pieds d'arbres...l'orge des rats



la grande chélideine: la nommer c'est l'accepter



jeune pousse de rose trémière...



limite Clamart Châtillon

**Éléments paysagers**

-  alignements d'arbre existants
-  arbres remarquables repérés dans le Plu
-  respirations vertes: parc et jardin
-  cheminements piétons existants

**Zone d'intervention paysagères**

-  réfection des voiries prioritaires
-  parc paysager à valoriser
-  cheminement paysager à créer

# CONCLUSIONS DES ÉTUDES URBAINES ET PAYSAGÈRES

## Diagnostic du secteur «des Galvents»

L'origine factuelle de l'interrogation sur l'identité de ce secteur et sur la cohérence ou non des règles d'urbanisme en vigueur dans l'actuel PLU est issue de la réaction des habitants à l'impact d'un projet de logements collectifs.

Le diagnostic a permis de dépasser cet aspect factuel, en distinguant plusieurs entités :

- . des rues à caractère nettement pavillonnaire (rue Bonnelais, rue Paul Padé, rue des Galvents), qui doivent impérativement conserver ce statut
- . des façades de rues (rue des Galvents sur son versant Sud) susceptibles d'accueillir des densifications raisonnées (uniquement pavillonnaires)
- . une rue très urbaine (la rue de Châtillon), entre UA et UE, avec une articulation pavillonnaire au niveau de la rue Bonnelais à travailler
  
- . un « objet » paysager de grande valeur, l'impasse Bellevue

Concrètement, les propositions peuvent prendre la forme

### 1 – de modifications à apporter au PLU

- .. réglementations de zones UC en limitant leur construction à R+2 et combles afin de préserver le caractère, les vues au niveau de la rue des Galvents
- . création d'un secteur de projet au 56 rue de Châtillon
- . limitation à apporter aux CINASPIC afin de préserver le caractère pavillonnaire de la zone UE

### **2 – D'un projet de mise en valeur et de connection de l'impasse Bellevue avec la rue de Châtillon**

### **3 – De préconisations concernant essentiellement la gestion des arbres d'alignement**

