

SOMMAIRE

Situation

I- Approche du territoire clamartois	2
1. Situation	3
2. Rappel historique	4
3. Développement communal jusqu'au 20^{ème} siècle	7
4. Développement communal au 20^{ème} siècle	8
5. Zones de cohérence paysagère	9
II- Problématique patrimoniale	10
1. Rappel : historique de la ZPPAUP	11
2. Patrimoine protégé au titre des Monuments Historiques et des Sites	12
3. Evolution des objectifs patrimoniaux	14
4. Evolution du tissu urbain	15
5. Patrimoine bâti et paysager local	16
6. Périmètre de la ZPPAUP	22
III- Secteurs d'études	23
ZP1 : le Village	25
ZP2 : la Gare	32
ZP3 : les Villas/ Le Jardin Parisien	35
ZP4 : Cité Boigues	41
ZP5 : Les Avenues	44
ZP6 : Cité de la Plaine	46
ZP6 : Cimetière Paysager	49
IV- Environnement politique local	53
V- Contexte local socio-économique	55

I – APPROCHE DU TERRITOIRE CLAMARTOIS

1 - SITUATION DE LA COMMUNE DE CLAMART

La commune de Clamart est située dans le département des Hauts de Seine, arrondissement d'Antony, à quelques 9,5 kilomètres du centre de Paris.

La ville est desservie par le train, à partir de la gare Montparnasse (8 minutes de Paris), par de nombreuses lignes d'autobus, ou encore en voiture, notamment par la RD 906 à partir de la porte de Chatillon.

Implantée sur le rebord septentrional du plateau du Hurepoix et limitée au sud par le bois de Clamart, la commune de Clamart bénéficie d'un site de grande qualité.

Ce site est structuré par trois éléments caractéristiques:

- Son relief : du sud au nord, l'altitude de Clamart varie de 174,50m à 62,90m. Cette déclivité crée une pente suivie par l'urbanisation, provoquant des points de vue remarquables sur les communes avoisinantes et notamment sur Paris,
- Sa végétation : bordant le centre ancien, le bois de Clamart qui représente près d'un quart du territoire communal, offre une respiration importante à cette partie sud et dense de l'agglomération parisienne. ; Clamart offre ainsi un visage vert, relayé par ses parcs publics (maison blanche), mais aussi et surtout par la végétation des jardins privés.
- Sa structure viaire : le site, autrefois traversé du sud au nord par un ru aujourd'hui asséché, est architecturé par le réseau routier : du nord au sud, les avenues Victor Hugo et Jean Jaurès, d'ouest en est par l'axe constitué par les avenues Schneider, Paul Vaillant Couturier et la rue de Chatillon.



2- RAPPEL HISTORIQUE DE LA COMMUNE DE CLAMART (d'après histoire de Clamart, site internet communal)

Dès avant l'Histoire, le site de Clamart, boisé et irrigué, était déjà le lieu de quelques communautés qui taillaient et polissaient la pierre comme l'indique la découverte dans le bois d'armes et d'outils en pierre polie et d'un monument mégalithique "Le menhir de Clamart" appelé aussi "Pierre-aux-Moines" ou "Pierre de Chalais". Romains et Gaulois y trouvèrent également quelque fortune à y vivre et à y mourir : témoin, le grand cimetière gallo-romain mis à jour, en 1840 lors de l'établissement de la route de Chevreuse. Mais le village de Clamart trouve son origine dans les "villas" gallo-romaines. Il représente alors un important domaine foncier qui se compose de grandes fermes entourées de champs, prés, vignes et bois.

De "Claumar" à CLAMART

Fin du VII^{ème} siècle : un acte mentionne pour la première fois, l'existence de Clamart sous le nom de "Claumar" ou "Clanmar". Cette dénomination d'origine celtique signifierait le clos de l'étang.

XI^{ème} siècle : L'histoire de Clamart ne commence véritablement qu'au XI^e siècle, lors de la construction de la première église Saint-Pierre Saint-Paul. Ce lieu de culte fut le germe d'un bourg regroupant paysans et serfs des diverses seigneuries qui se partageaient plateaux de labours et de vignobles surplombant le contrefort forestier.

Les premiers documents officiels attestent de la présence d'habitants sur le lieu-dit "Clamart". Serfs et vilains (paysans libres) constituent le noyau de la population. Les habitations se regroupent autour de l'Eglise St-Pierre St-Paul. Le bourg se divise en 4 seigneuries (les fiefs Chef-de-Ville, de Clamart proprement dit, de l'Hôtel-Dieu et le fief St-Martin) qui forment des centres économiques indépendants et des unités juridiques distinctes. Les premiers actes évoquant Clamart sont contenus dans les archives du prieuré bénédictin de St-Martin-des-Champs. Ce monastère dépendant de l'Abbaye de Cluny possédait d'imposants biens dans la région parisienne et notamment à Clamart entre 1079 et 1096.

1337-1453 : Clamart subit de plein fouet les désastres de la guerre de Cent ans. Le village est décimé par la peste et les batailles successives. Malgré tout, le bourg se repeuple rapidement et compte plus de 500 habitants en 1470. Certains seigneurs et bourgeois, attirés par la proximité du bois de Meudon, s'installent dans la région. La forêt de Clamart devient le lieu favori des chasses à courre de la noblesse.

De la Fronde aux villégiatures royales

Au XVI^{ème} siècle, le village est pris dans la tourmente des batailles. Les guerres de religion entre Protestants et Catholiques dévastent les maisons et les cultures.

1649 : Clamart est saccagé par les révoltes de la Fronde.

Quelques années plus tard, Abel Servien, baron de Meudon et surintendant des finances de Louis XIV, réunit les fiefs de Saint-Martin-des-Champs, de l'Hôtel-Dieu et de Clamart au domaine de Meudon. Il entoure ses possessions d'un mur encore visible aujourd'hui près de la cité Boigues (rue du Sud). Les Clamartois perdent alors les terrains communaux dont ils tiraient des ressources. Servien est le seigneur de Clamart.

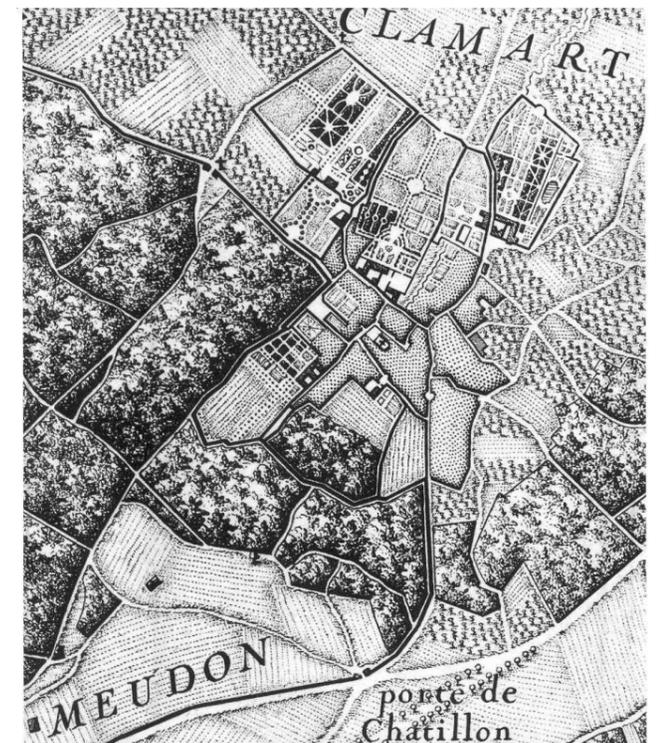
Le village devient un lieu de villégiature pour les Parisiens. A la mort du Baron, Louvois, ministre de Louis XIV, achète le domaine de Meudon. Il achève d'entourer le parc et construit les portes de Fleury, de Clamart, de Châtillon, de Trivaux, de Verrières aujourd'hui disparues.

1695 : Louis XIV, séduit par la magnificence du domaine de Meudon, rachète la propriété pour son fils. Louis XV, puis Louis XVI, viennent chasser régulièrement dans le parc. La beauté des jardins et des bois de Clamart renommés jusqu'à Paris, attire de nouveaux Clamartois. Le village se dote de ses premières écoles à la fin du XVII^{ème} siècle.

Clamart dans la tempête révolutionnaire

1787 : Un édit provoque une réorganisation administrative. Clamart dispose d'une assemblée municipale comprenant le seigneur, le curé, le syndic chargé de l'exécution des décisions prises et des membres élus par la communauté.

1789 : Les Clamartois se réunissent sous l'assemblée municipale et rédigent leur cahier de doléances pour les Etats Généraux.



La Carte de l'Abbé Delagrive, vers 1740, révèle la présence de grandes propriétés entourant le fief « chef de ville ».

Pendant la Révolution, la municipalité accueille avec enthousiasme les décisions et réformes du gouvernement de Paris. Le 1er avril 1790, Clamart se constitue sur les bases de l'autonomie communale. Les habitants ont acquis le droit de s'occuper eux-mêmes des affaires de leur village. La municipalité constitue une garde nationale afin d'assurer le respect des nouveaux règlements.

1794 : La Terreur gagne Clamart. On se surveille. Le 27 mars, le Comité de surveillance provoque l'arrestation du philosophe Condorcet.

Les noms des rues qui rappelaient trop les heures glorieuses de l'aristocratie sont modifiés. La chute de Robespierre amène finalement une nouvelle orientation politique. L'agitation révolutionnaire cesse.

Jusqu'en 1830, Clamart reste un modeste petit village, sans lien aucun avec la ville-capitale qui se développait au loin vers le nord.

Du village à la ville, de 1800 à 1939

C'est l'époque des grands changements.

Dès 1840, date de la création du chemin de fer Paris-Versailles qui relie Clamart à Paris, Clamart vit un rapide accroissement de population, mais conjointement entre dans la mouvance de Paris. A cette période, le Maire, Hunebelle, entreprit une vaste campagne d'embellissement de la cité, canalisation du ruisseau, pavage des voies, extension de la Mairie, alimentation en eau de la Seine, création de l'Hospice Ferrari, de la crèche et de l'Hôpital Sainte Emilie.

Le train et le développement industriel de l'Ile de France à la fin du 19^{ème} siècle contribueront à drainer vers la commune une population tout à fait nouvelle qui changea radicalement l'image et l'âme de la communauté clamartoise.

1842 : La mairie s'installe dans ses bâtiments actuels (rue Jean Jaurès et la Tour Ronde). La rue du Chef-de-Ville et la rue du Trosy constituent le centre du village. Clamart s'urbanise et se modernise. La commune est en chantier. On trace la rue de Paris (le haut de l'actuelle avenue Jean Jaurès) et l'avenue Paul Vaillant Couturier. Des habitations sortent de terre des deux côtés du nouveau chemin. Couvrir les maisons de chaume est désormais interdit. On réalise un plan d'alignement des rues.

De vastes terrains privés sont lotis en centre ville, telle la Cité Lesnier **en 1860**.

1865 : La commune reçoit le télégraphe.

1867 : La ville est alimentée en eau de la Seine. Installation de l'éclairage au gaz.

1868 : Le ruisseau de Clamart est transformé en égout, les chemins vicinaux en chemins carrossables pour les besoins de l'exploitation agricole.

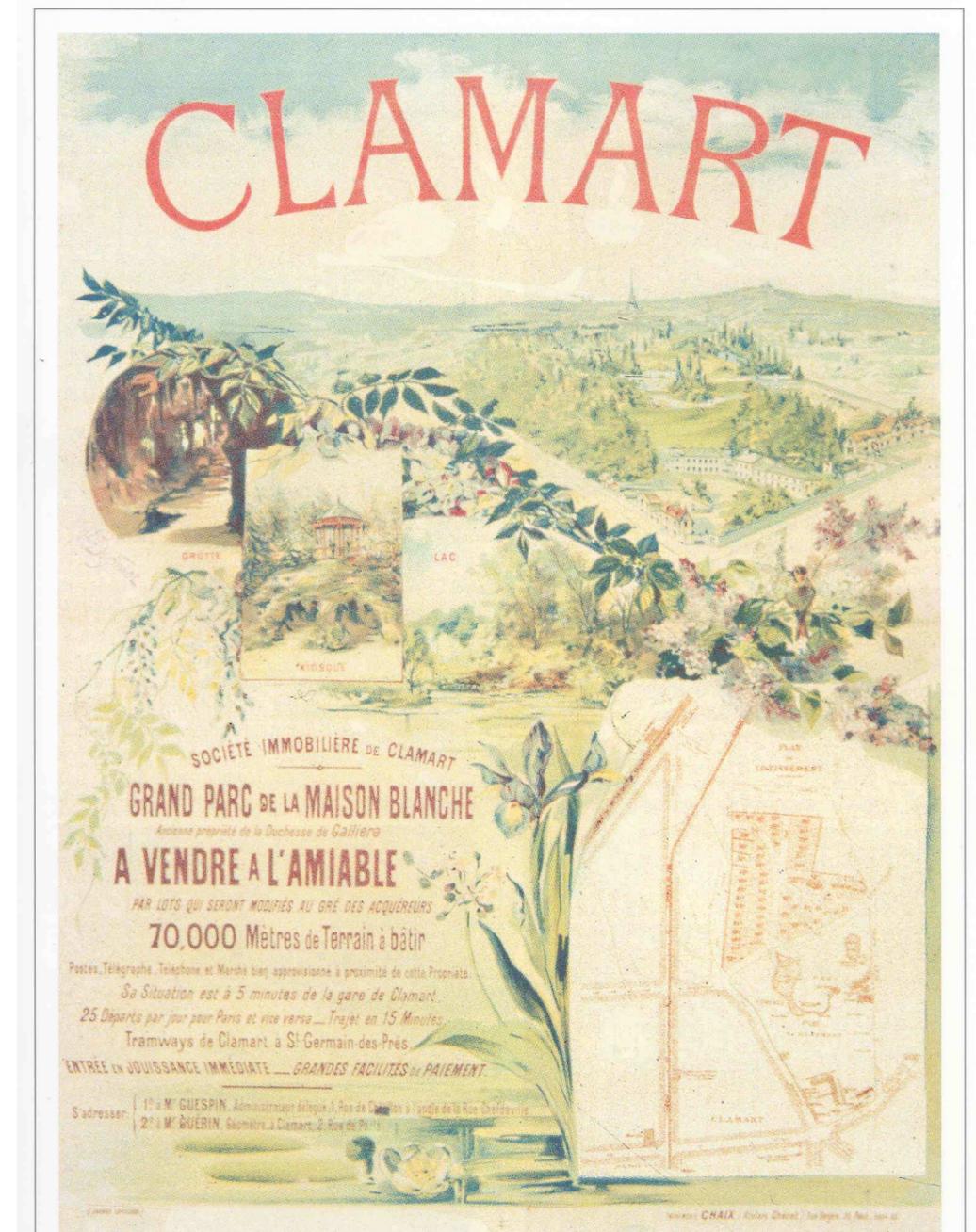
En 1869, un terrain est acquis sur la plaine pour établir un nouveau cimetière et une bibliothèque municipale est créée.

Clamart accueille de nombreux ouvriers travaillant dans ses carrières de gypse et sur le chantier du chemin de fer Paris-Brest. Les Parisiens s'installent de plus en plus nombreux à Clamart. La ville passe de 1220 habitants en 1831 (174 maisons) à 1760 habitants (276 maisons) en 1851.

1870 : La France de Napoléon III est en guerre contre les Prussiens. Le 18 septembre, les troupes françaises prennent possession de la plaine de Clamart qui représente un point stratégique. Les troupes allemandes s'emparent du village et du bois de Clamart. La commune est ravagée par les combats. Beaucoup de Clamartois abandonnent leurs maisons précipitamment. La misère s'installe. Pendant la guerre civile de 1871, la ville est mitraillée par les canons des forts d'Issy et de Vanves et par ceux installés sur les fortifications qui enserrant Paris. La ville toujours considérée comme un lieu de villégiature attire la générosité d'habitants de passage qui fondent des établissements tels que l'hospice Ferrari et des crèches.

1901 : Clamart compte 7200 habitants.

Le quartier du Jardin parisien se construit vers **1907**, celui de la gare se développe entraînant la construction d'un groupe scolaire, rue Jules Ferry en 1908.



Dans les années 1910-1920, de nombreux immigrants venus principalement d'Arménie, rescapés du génocide, s'installent à Clamart. Ils travaillent au départ dans les usines d'Issy-les-Moulineaux. Certains se lancent dans le tricot. Une véritable dynamique anime le secteur de la maille clamartoise. Aujourd'hui encore, la ville compte plus de 200 entreprises de tricot.

Dès la déclaration de la guerre 1914-18, 4000 Clamartois partent se réfugier en province. Le territoire reste indemne mais près de 500 habitants périssent lors du conflit. Pendant la guerre, la population continue de s'accroître (11200 en 1911, 12200 en 1915) en raison de la venue de réfugiés du Nord, de la création de nombreuses usines de guerre proches de Clamart (Issy, Boulogne) et de la cherté des logements parisiens. La commune change encore de physionomie.

Des pavillons de tous styles (2391 maisons en 1921 à 6005 en 1936) remplacent les champs. Des lotissements apparaissent au Petit-Clamart entre 1920 et 1930.

L'augmentation de la population (15000 en 1921, 30000 en 1931) rend nécessaire la création de nombreux services publics : groupes scolaires du Petit-Clamart (1922), des Rochers (1927), Maison Blanche (1930), école au Jardin Parisien (1937).

Les rues sont équipées entre 1920 et 1936 d'égouts et de canalisations d'eau, de gaz et d'électricité. Les tramways à chevaux sont remplacés par des tramways à l'électricité et des autobus.

En 1930, la ville est touchée par la crise économique. Le nombre de chômeurs s'accroît (410 en 1934, 820 en 1936, 1020 en 1938).

Clamart pendant la guerre 1939-1945

La déclaration de guerre du 1er septembre 1939 suscite le départ de nombreux Clamartois en province. Le conseil municipal est suspendu par un décret du 5 octobre 1939 et remplacé par une délégation spéciale. Celle-ci crée un Comité central d'entraide et de solidarité. Dès le 14 juin 1940, l'armée allemande occupe le Petit-Clamart et l'hôpital Percy. Plusieurs bombes touchent les quartiers proches de l'aérodrome de Villacoublay

Le 19 août 1944, les mouvements de résistants se soulèvent à Paris. Les Clamartois suivent. Mais les Allemands encore présents au Petit-Clamart répriment l'insurrection. Un monument érigé devant le groupe scolaire du Soleil Levant perpétue le souvenir du massacre. Le 24 août au soir, les blindés français font leur apparition au Petit-Clamart et libèrent la ville. Le lendemain une délégation des mouvements de la résistance demande au maire de se retirer. Une assemblée locale provisoire composée des membres survivants du conseil de 1939 et de ceux du comité local de résistance tient sa 1ère séance le 29 août. Le monument aux morts de l'ancien cimetière présente 200 soldats disparus et 1020 Clamartois connurent la prison.

Naissance d'une nouvelle ville

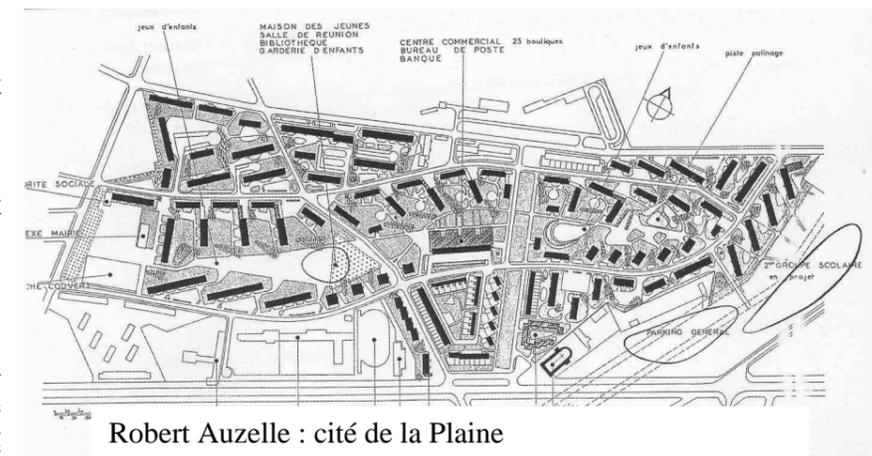
Au lendemain de la guerre, Clamart se reconstruit. L'office public d'habitations à loyer modéré (OPHLM) est créé le 25 août 1949. Les premiers logements de la Plaine sont livrés en 1953 et régulièrement jusqu'en 1964.

Le 1er juin 1961, Clamart vit un événement dramatique. Le quartier situé près d'Issy les Moulineaux, construit en partie sur d'anciens puits et galeries de carrières, s'effondre par endroits. Plusieurs maisons sont englouties. Bilan : 21 morts.

Le 22 août 1962, la France entière entend parler de Clamart. Le Général de Gaulle échappe à un attentat. A l'issue d'un conseil des ministres, la DS du Président traverse la ville pour rejoindre l'aérodrome de Villacoublay. Le cortège essuie 2 fusillades au niveau du Carrefour de Petit Clamart (actuelles rue du Pavé Blanc, avenue du Général de Gaulle). Malgré les 150 impacts de balles relevés, personne n'est blessé. Les auteurs sont arrêtés quelques jours plus tard.

Entre 1960 et 1980, la ville se dote de nouveaux équipements : la cité Trivaux-la-Garenne, le dispensaire municipal (1949-1950), le groupe scolaire du Petit-Clamart (1964), le stade Hunabelle (1956-1957), le gymnase et annexe de la mairie à la cité de la Plaine (1964-1966), l'annexe de la bibliothèque au Pavé Blanc (1970), la bibliothèque La Garenne et la piscine municipale (1972), le conservatoire de musique et de danse...

Les grands espaces libres de la commune disparaissent peu à peu avec le peuplement communal. La ville ancienne, au cours de cette période, subit les assauts de l'urbanisme du plan de masse industrialisable. Heureusement, la raison n'a jamais quitté la ville qui a su préserver sa mémoire urbaine ; aussi, peut-elle aujourd'hui, sur les traces de son histoire, préparer son patrimoine de demain.



Aujourd'hui, la commune compte près de 50.000 habitants. Après plusieurs décennies de recul,

3- DEVELOPPEMENT COMMUNAL JUSQU'AU 20^{EME} SIECLE

Le plan Hunebelle ci-contre(1896) donne un instantané de Clamart à la fin du dix-neuvième siècle, un demi-siècle après l'arrivée du train à Clamart.

Le réseau viaire principal est en place, mais reste encore incomplet :

- l'avenue Jean Jaurès, percée en 1843, est bâtie jusqu'à la Gare, bordée de constructions implantées parallèlement et légèrement en retrait de la voie.

- L'avenue Victor Hugo, en revanche, n'apparaît pas encore. Seule son amorce, rue Thiers, est signalée, aménagée sur le tracés de l'ancien ru transformé pour collecter les égouts.

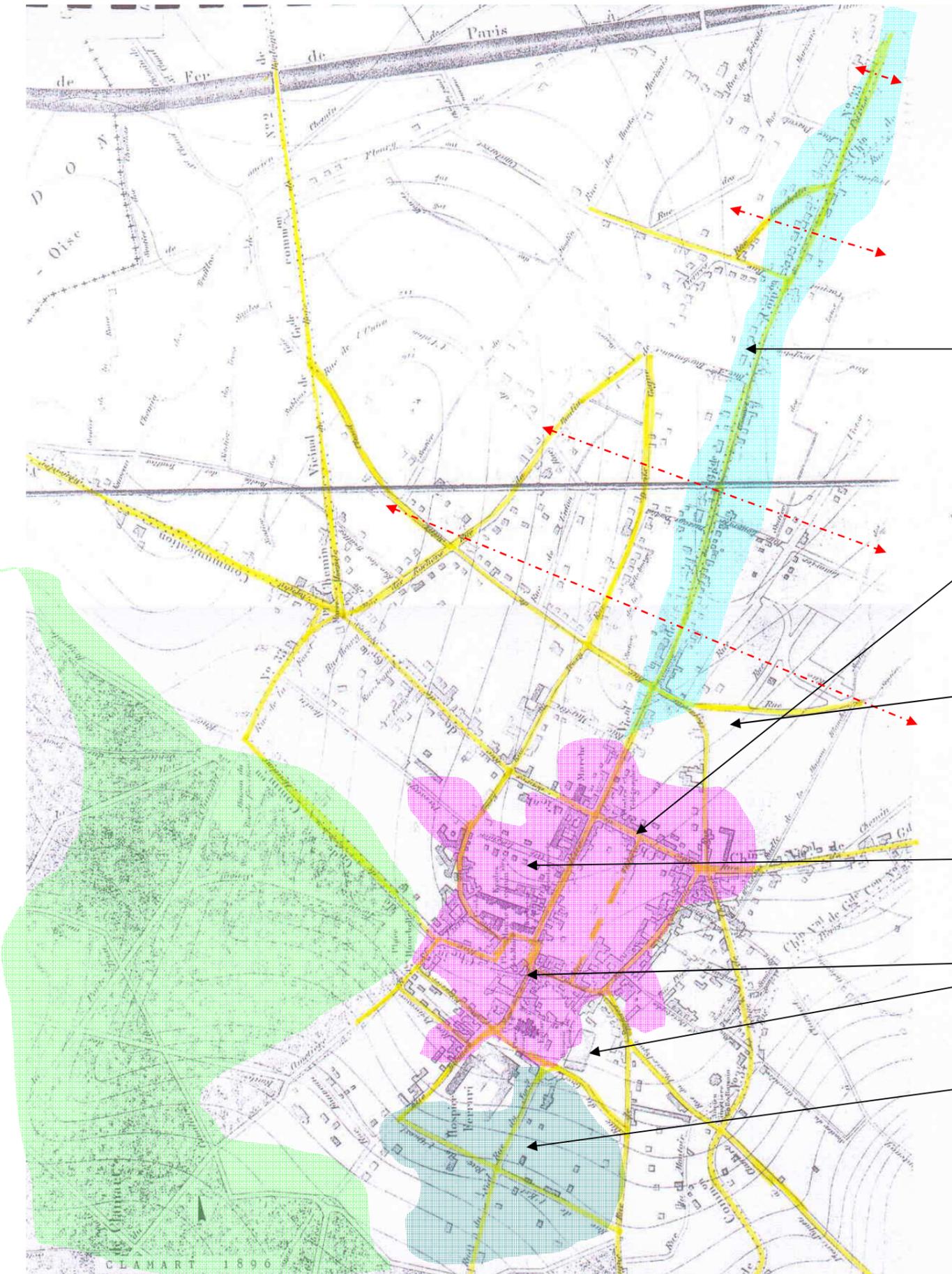
← - - - - - → Axes de développement à partir de l'avenue Jean Jaurès

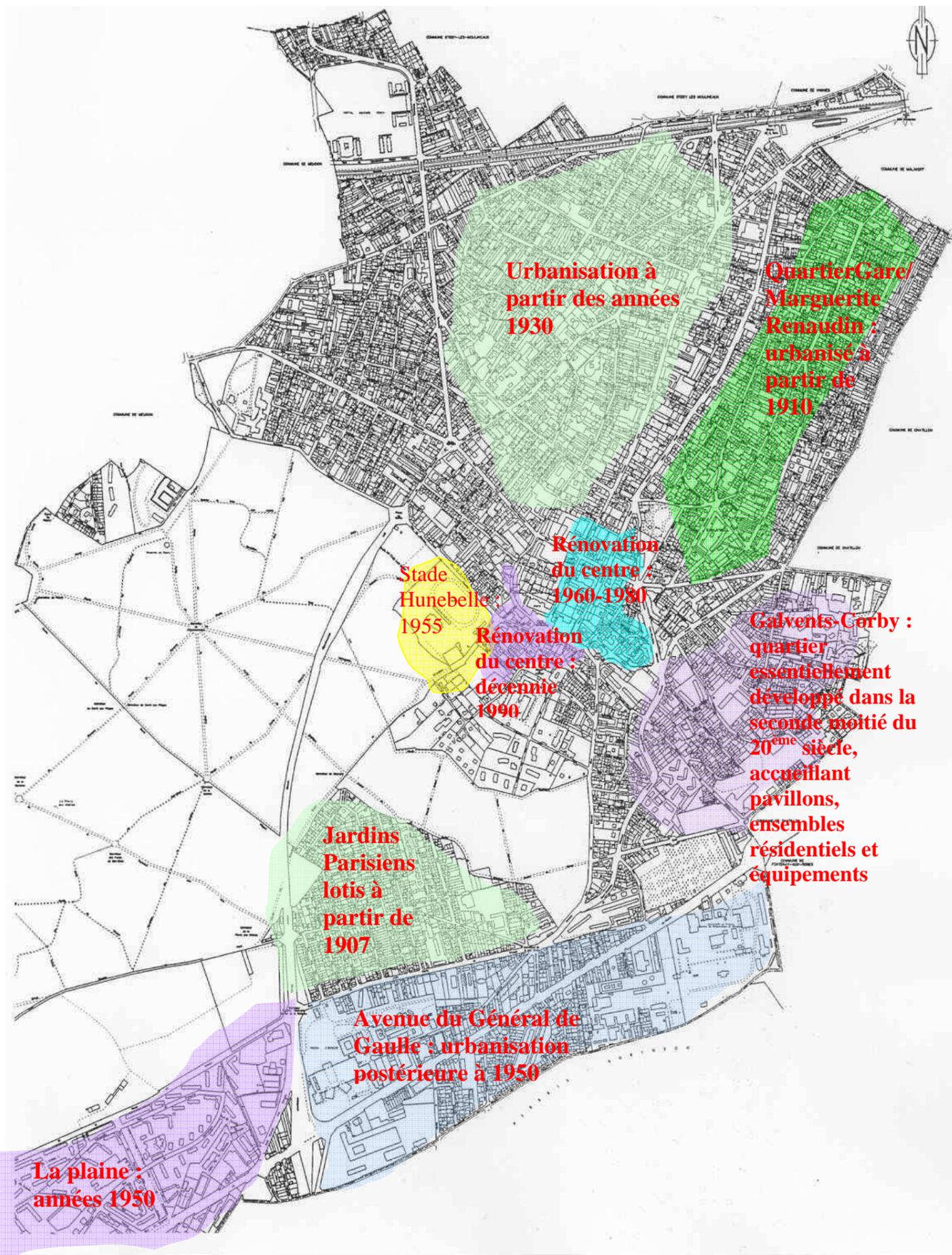
- Le quartier de la Maison Blanche n'est pas encore loti : le lotissement ne commencera qu'en 1900, avec le percement de la rue Georges.

- La cité Lesnier (1860) est présente, bordée de constructions individuelles.

- Le bourg est marqué par la présence d'une rue de l'église très bâtie, ainsi que par la présence de l'abreuvoir, derrière l'église, et qui ne sera asséché que dans la première partie du 20^{ème} siècle.

- Les deux axes de la Cité Boigues sont en place depuis 1849, le lotissement du parc déjà assez développé.





4- DEVELOPPEMENT COMMUNAL AU VINGTIEME SIECLE

L'urbanisation du territoire communal s'est accélérée au 20^{ème} siècle, la ville gagnant les terres maraîchères et viticoles.

En 1902, la vigne occupe encore 42 ha à Clamart. La dernière vendange est réalisée en 1962, à l'emplacement de l'hôpital Béclère.

La population croît de façon exponentielle : 7.200 habitants en 1901, 15.000 en 1921, 30.000 en 1931 et ... 50.000 en 2000.

Après s'être développée le long des axes majeurs de circulation, l'urbanisation s'étend de part et d'autre des deux avenues et remonte jusqu'au plateau dont l'urbanisation date entièrement du 20^{ème} siècle.

Le plateau accueille ainsi successivement la cité pavillonnaire du jardin parisien, le lotissement du Petit-Clamart à partir de 1927, puis le grand ensemble de la Plaine, suivi de la cité des Trivaux à la fin des années 1960.

Toutefois, malgré cette croissance rapide, le bois de Clamart conserve sa qualité et son importance.



5- ZONES DE COHERENCE PAYSAGERE

L'évolution urbaine des 19^{ème} et 20^{ème} siècle, notamment caractérisée par le développement pavillonnaire d'une part et le renouvellement du centre ville d'autre part, a engendré un paysage urbain actuel se déclinant globalement en neuf zones paysagères qui sont :

- le centre ancien
- la cité Boigues
- le Jardin Parisien
- la forêt
- l'axe de la RD 906
- la cité de la Plaine
- les avenues Victor Hugo et Jean Jaurès
- le quartier de la Gare
- l'ensemble Auzelle : cité de la Plaine/cimetière
- les quartiers pavillonnaires résidentiels

Ces zones possèdent des qualités patrimoniales inégales, nécessitant une prise en compte différenciée de chacune d'entre elles.

II- PROBLEMATIQUE PATRIMONIALE

1- RAPPEL :

La mise en place de la ZPPAUP de Clamart s'est faite en deux temps dont les dates suivantes peuvent être reprises :

1982 : Convention passée avec l'Etat pour la réalisation des études des abords des Monuments Historiques

1983 : Nomination de chargés d'études pour la réalisation d'une Z.P.P.A.U.

1984 : Dépôt d'un rapport préliminaire accepté par l'Etat pour l'information de la Commune.

1986 : Deuxième modification du rapport préliminaire et modification du périmètre de la zone (janvier).

1986 : Délibération du Conseil Municipal décidant de mettre à l'étude un projet de Z.P.P.A.U. (19 décembre).

1990 : Nomination de chargés d'étude pour l'élaboration du dossier de projet de zone (17 juillet).

1991 : Dépôt d'un document provisoire.

1993 : Dépôt du premier dossier définitif de projet de zone.

1993 : Adoption du projet par le Conseil Municipal (15 décembre).

1995 : Enquête Publique

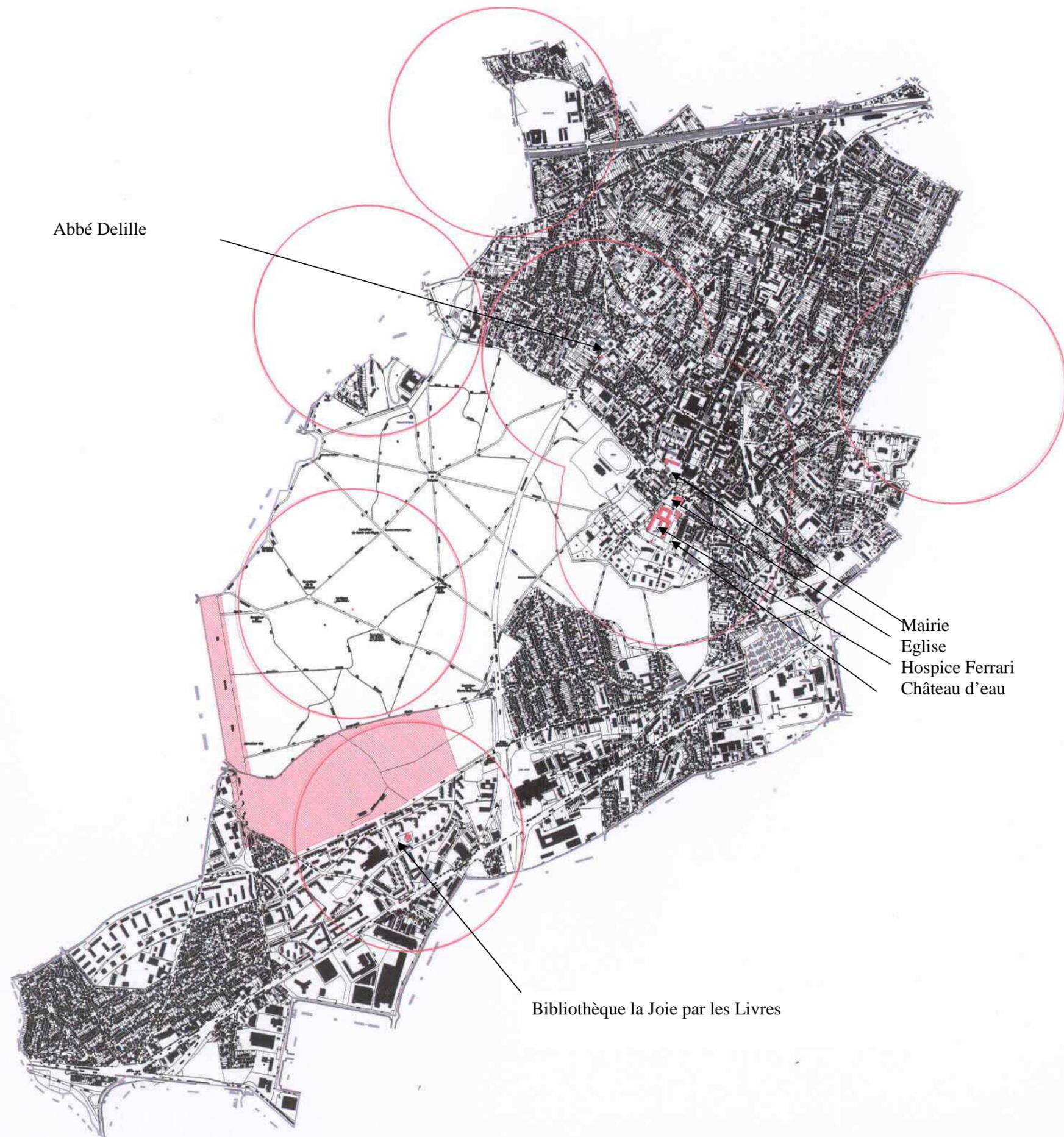
1996 : Conclusions du Commissaire – Enquêteur (12 janvier).

1996 : Réunion du CRPS à Clamart et approbation du dossier (19 décembre).

1997 : Mise au point du document définitif après modifications apportées selon demande CRPS.

**1997 : Transmission à la Ville pour approbation par le Conseil Municipal (23 septembre).
Dossier sans suite**

2002 : **Décision municipale de reprendre le projet**, de l'actualiser et de l'adopter.
Elaboration conjointe avec le PLU et mise en place de règles complémentaires entre le document d'urbanisme et la servitude.



2- PATRIMOINE PROTEGE AU TITRE DES MH ET DES SITES

Le patrimoine protégé de Clamart peut être répertorié en trois catégories :

- le patrimoine architecturalement intéressant,
- le patrimoine historiquement ou culturellement intéressant, témoin d'une époque, ou d'un savoir faire clamartois ;
- le patrimoine paysager protégé au titre des sites.

Quatre édifices sont reconnus comme architecturalement intéressants et sont protégés au titre des **Monuments historiques** :

- l'église Saint-Pierre/Saint-Paul, inscrite à l'inventaire des MH, 19/10/1928
- l'hôtel de ville, fenêtre à tympan sculptée, inscrite à l'inventaire des MH, 10/04/1929,
- l'Hospice Ferrari, façades et toitures (Léon Ginain), inscrit à l'inventaire des MH, 20/01/1983,
- la bibliothèque d'enfants « la joie par les livres », au cœur de la cité de la plaine (atelier de Montrouge), inscrite à l'inventaire des MH, 17/06/1993.

Outre ces édifices monumentaux, certaines constructions ont été protégées au titre de la valeur historique ou culturelle :

- le Menhir dit la « pierre aux moines » situé dans la forêt de Meudon, classé au titre des MH, 1895 ;
- le séchoir à linge de l'Hospice Ferrari, inscrit à l'inventaire des MH, 2003 ;
- le château d'eau de l'Hospice Ferrari, inscrit à l'inventaire des MH 2003
- la maison de l'abbé Dellille, poète latiniste du début du 19^{ème} siècle, façades et toitures, inscrite à l'inventaire des MH, 24/08/1954 ;

Enfin, sont protégés **au titre des sites** (loi de 1930) :

- la perspective de la Terrasse de Meudon, 25m de large autour de la RN 306A sur 300m, site inscrit 17/05/1941 ;
- le cimetière de la Plaine, (Robert Auzelle architecte)

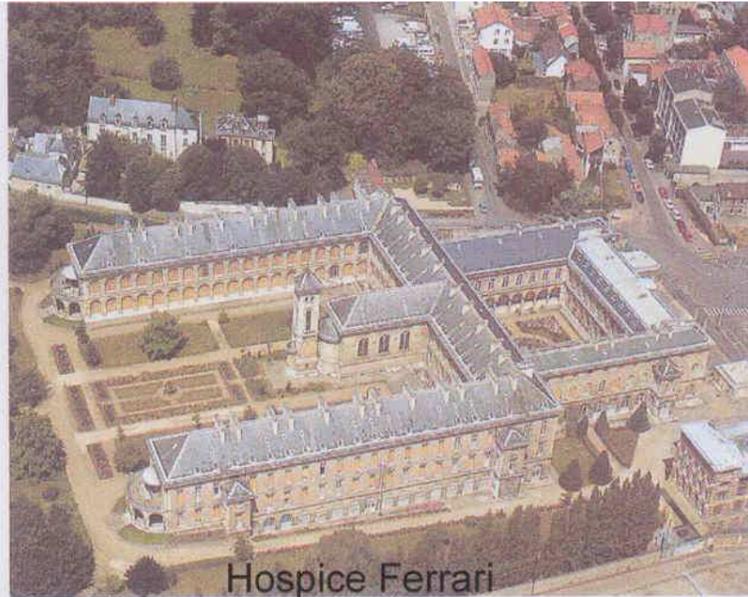
CLAMART : ZPPAUP

ABORDS DE MONUMENTS HISTORIQUES

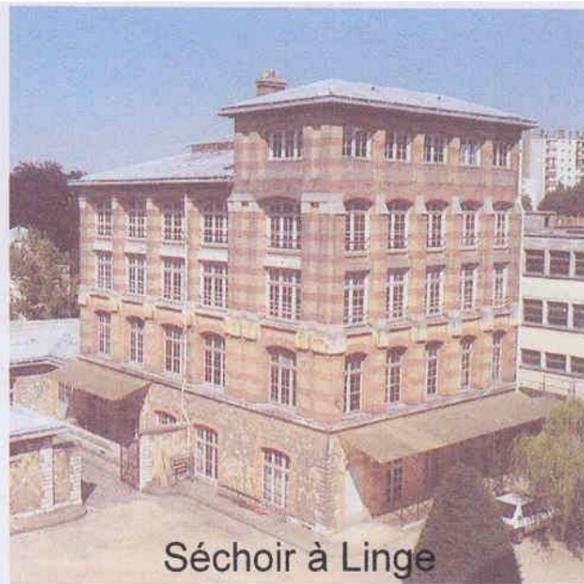
PROTECTIONS MH (500m)
PROTECTION AU TITRE DES SITES

JEAN-PIERRE DUTHOIT ARCHITECTE URBANISTE 1 rue de Fleurus 75006 Paris 01 45 48 17 94 juin 2004

Patrimoine protégé au titre des Monuments Historiques



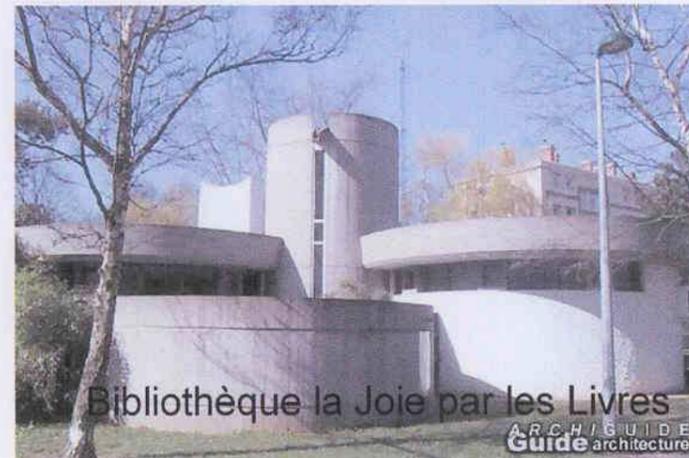
Hospice Ferrari



Séchoir à Linge

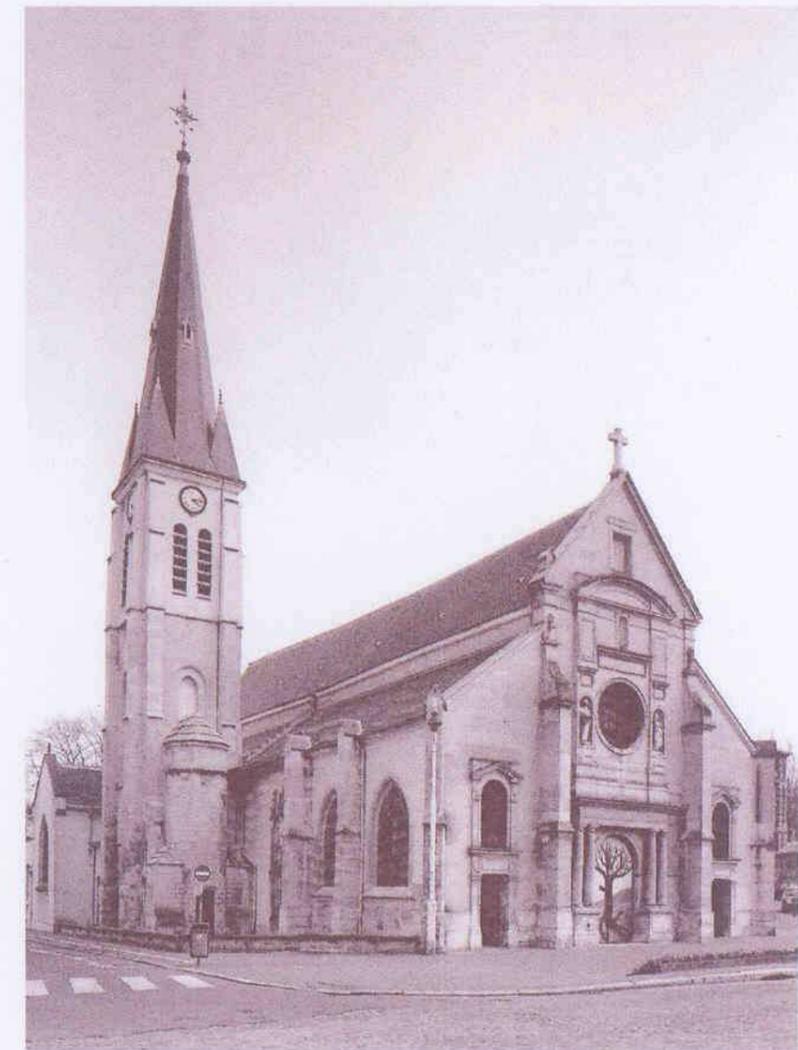


Menhir : la Pierre aux Moines



Bibliothèque la Joie par les Livres

ARCHIGUIDE
Guide architecture



Eglise St Pierre-Saint-Paul



Maison de l'abbé Delille



Hôtel de Ville

3- EVOLUTION DES OBJECTIFS PATRIMONIAUX

S'étirant sur près de six kilomètres du nord au sud, le territoire communal de Clamart offre une grande diversité de sites, diversité encouragée par le relief, des hauteurs du plateau au quartier de la Gare, en pied de coteau. Le cœur historique de la commune, situé à l'orée du bois, est tout à fait lisible par ses équipements traditionnels : l'église, la mairie, les places publiques ...

Ce cœur est, du fait de l'église, de la mairie et de l'Hospice Ferrari soumis aux contraintes des effets de la loi du 31 décembre 1913 sur les Monuments historiques et leurs abords. Ce sont ces protections qui ont permis la création de la ZPPAU.

Les raisons de sa création reposent en effet sur l'intense programme de rénovation de la ville depuis plus de vingt-cinq ans, sur les projets d'implantation d'équipement routiers, bref, sur des perspectives de bouleversement profond du tissu ancien traditionnel qui ont ainsi motivé un accompagnement de l'évolution du paysage communal, et l'encadrement de la mise en place des volumes bâtis nouveaux dans le tissu existant.

Aujourd'hui, la mutation du centre est presque achevée. Les principaux îlots ont été renouvelés et les destructions envisagées ont toutes été réalisées. La dernière en date, rue de la Fontaine, achèvera la mutation de ce secteur autrefois très dégradé, bien que comprenant des constructions villageoises intéressantes.

Les îlots urbains situés à proximité de l'église et de la mairie, profondément vétustes il y a encore une dizaine d'années, ont été reconstruits : les immeubles les plus modestes ont disparu et ont été remplacés par de nouvelles constructions de type « néo-clamartois » qui, bien que « dans l'esprit » des volumes traditionnels, composent un paysage urbain nouveau ne motivant sans doute pas la mise en place d'une ZPPAUP.

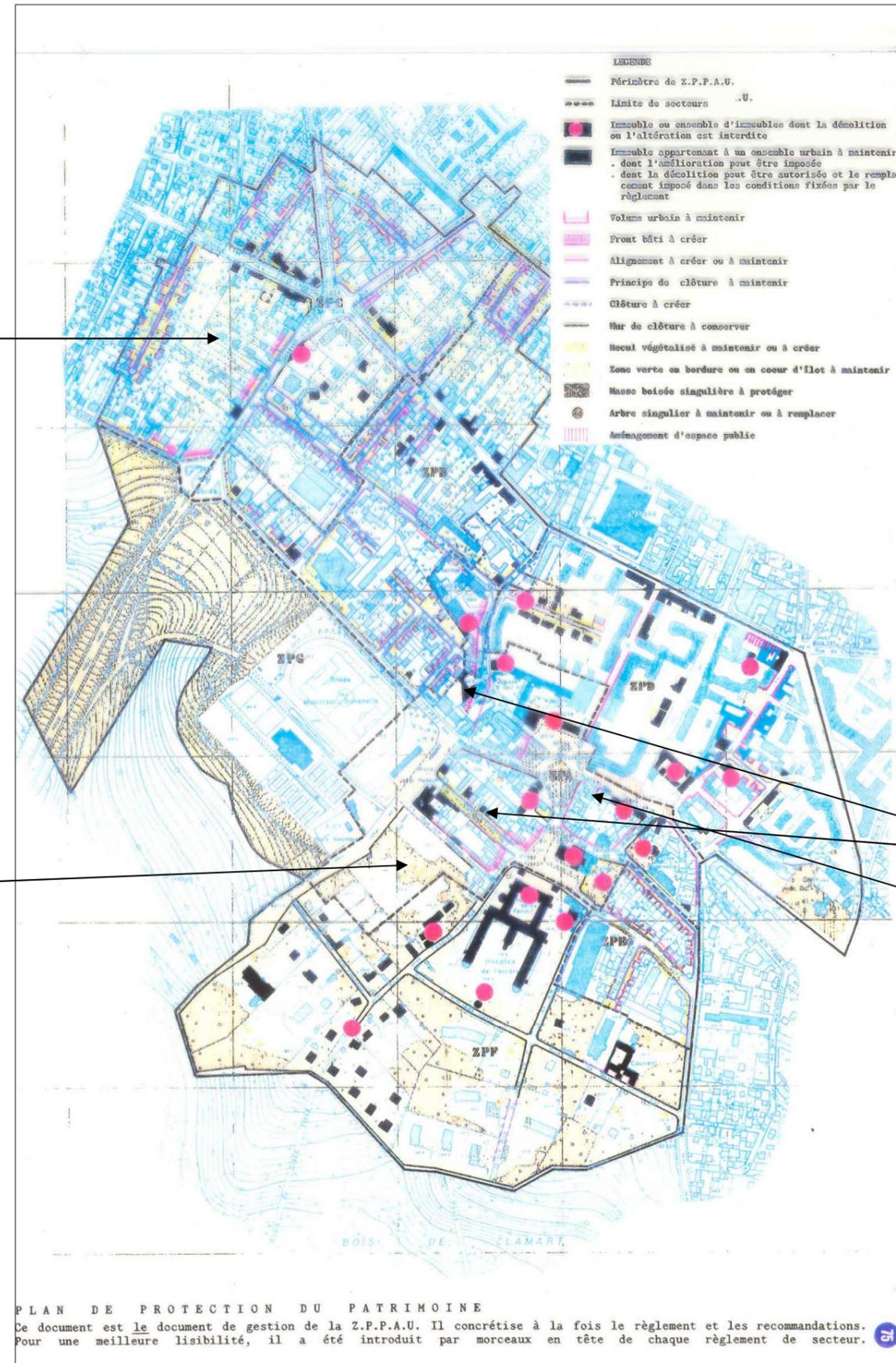
Les coeurs d'îlot encore libres situés autour de la place Marquis, et autrefois menacés par l'aménagement d'une voie d'importance régionale, prolongement de la pénétrante nord-sud, ont été lotis et densifiés.

Si ici et là, comme rue Chef de Ville, demeurent des morceaux du Clamart d'autrefois, le patrimoine du centre repose désormais moins dans ses volumes bâtis que dans les « vides » les contenant. Le traitement de l'espace public apparaît sans doute aujourd'hui comme une des données les plus importantes de la prise en compte patrimoniale du centre et ainsi de l'analyse patrimoniale de Clamart.

Protection des coeurs d'îlot non bâtis menacés par la mise en place de la pénétrante nord-sud

Encadrement de l'implantation de l'école de musique, conservation d'un front non bâti rue Princesse, création d'une voie piétonne.

Ilots St-Pierre, Filassier et du Troisy : encadrement du renouvellement du tissu urbain.



Plan de Protection du Patrimoine de la ZPPAUP approuvée par la CRPS en 1996

EVOLUTION DE LA RUE DE L'EGLISE/ANGLE FILASSIER



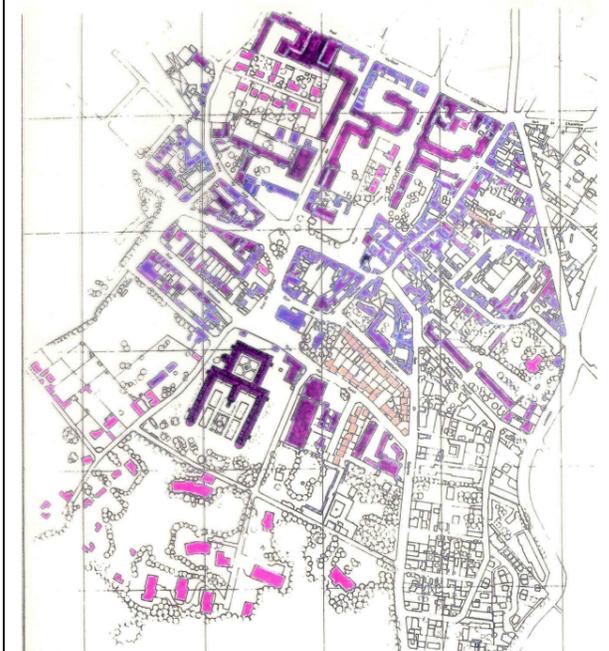
1980



1998



2003

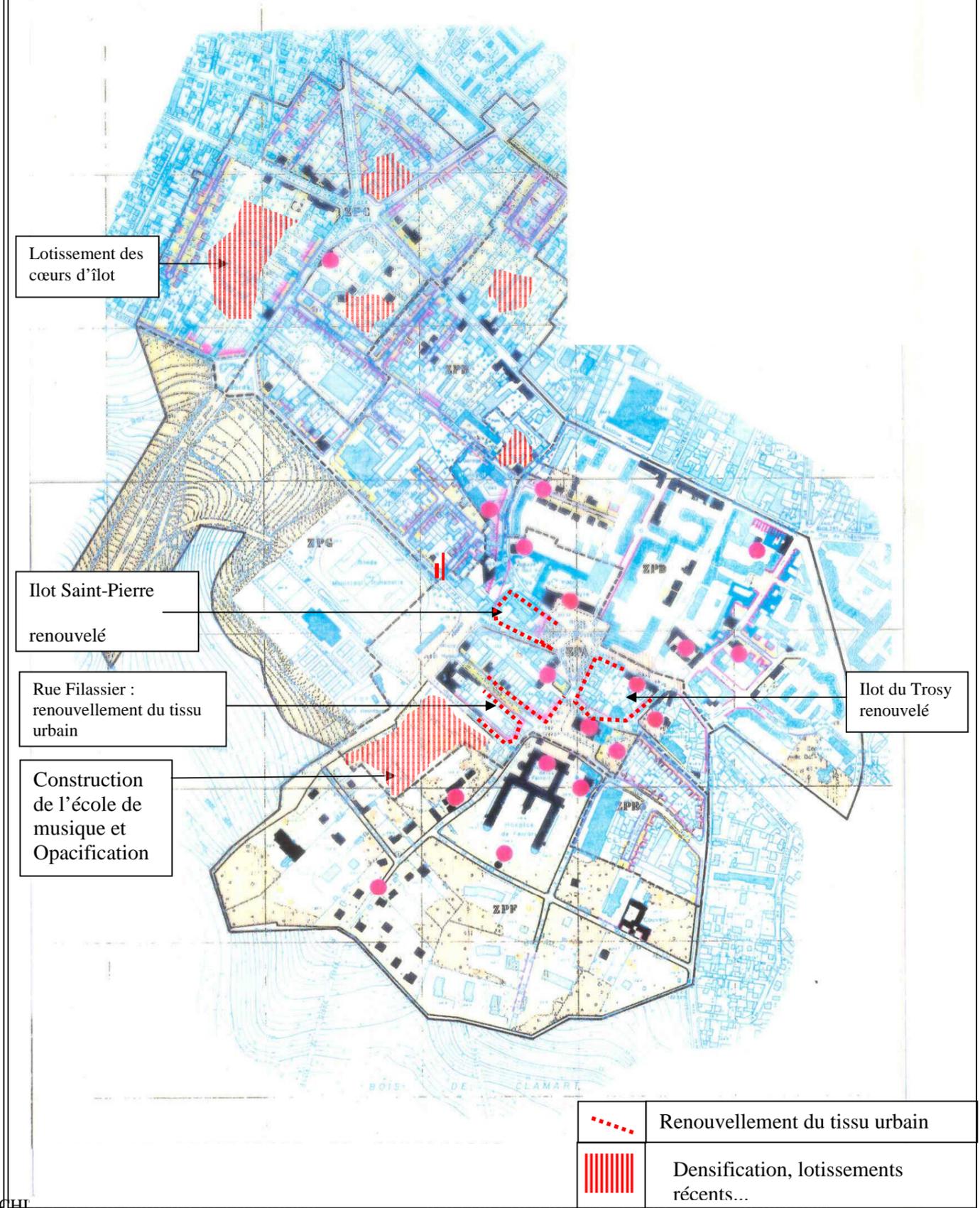


EVOLUTION URBAINE
 ■ Bourg originel
 ■ Banlieue parisienne
 ■ Lotissement économique
 ■ Ensemble résidentiel

Bourg : étude 1995

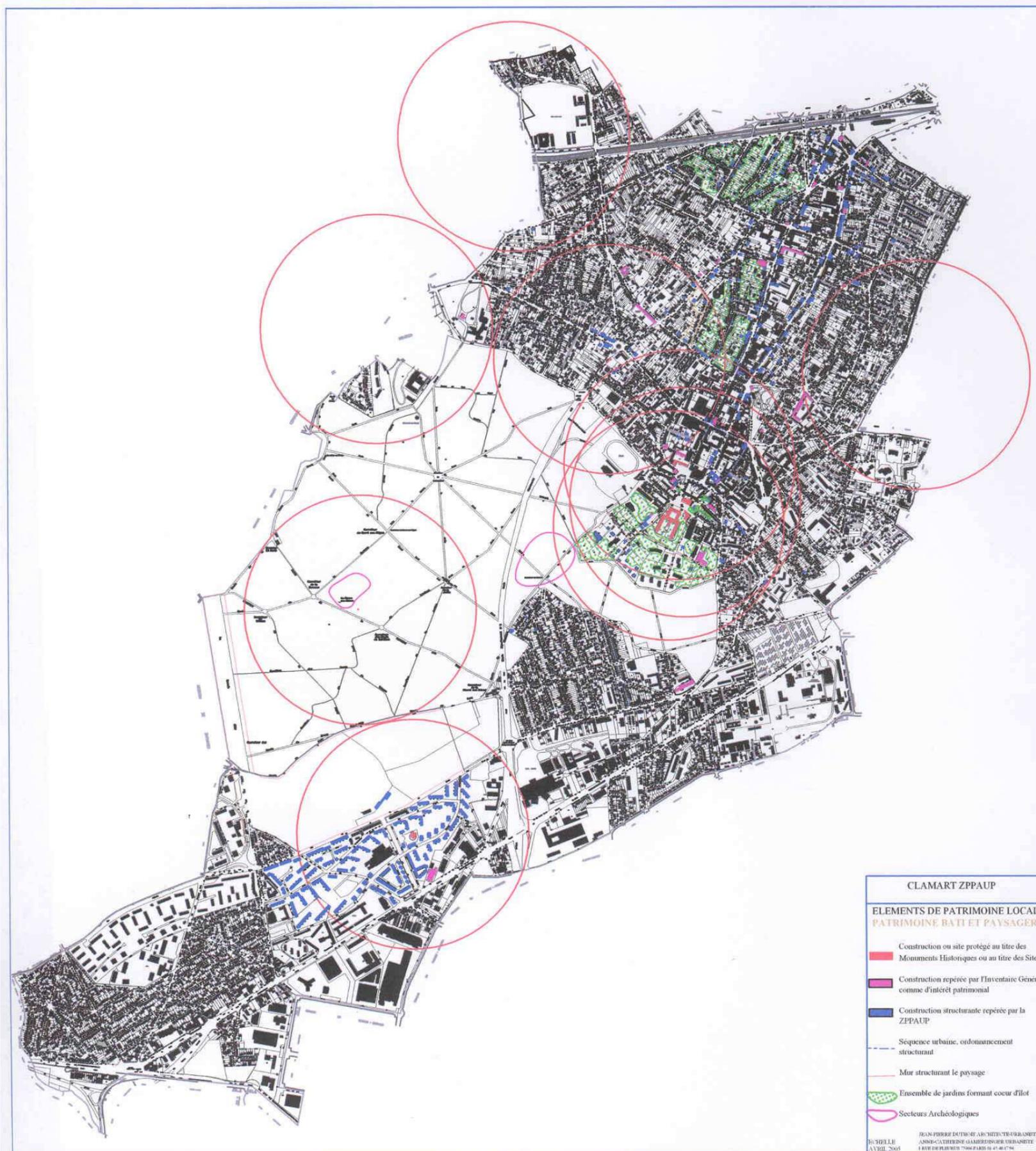
CLAMART

4- EVOLUTION DU TISSU URBAIN : PRINCIPALES MODIFICATIONS DEPUIS 1998



ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

5- Patrimoine bâti et paysager local



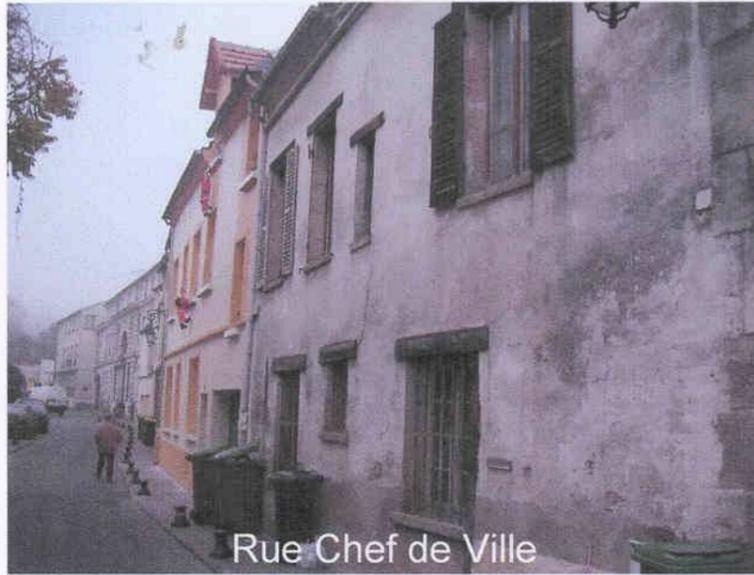
Le patrimoine local, non protégé au titre des Monuments Historiques, offre la diversité d'un territoire de plus de 1500 ans de vie « communautaire » qui a structuré petit à petit le paysage, dessiné des voies, essaimé des constructions...

Ce patrimoine local peut être classé en quatre catégories :

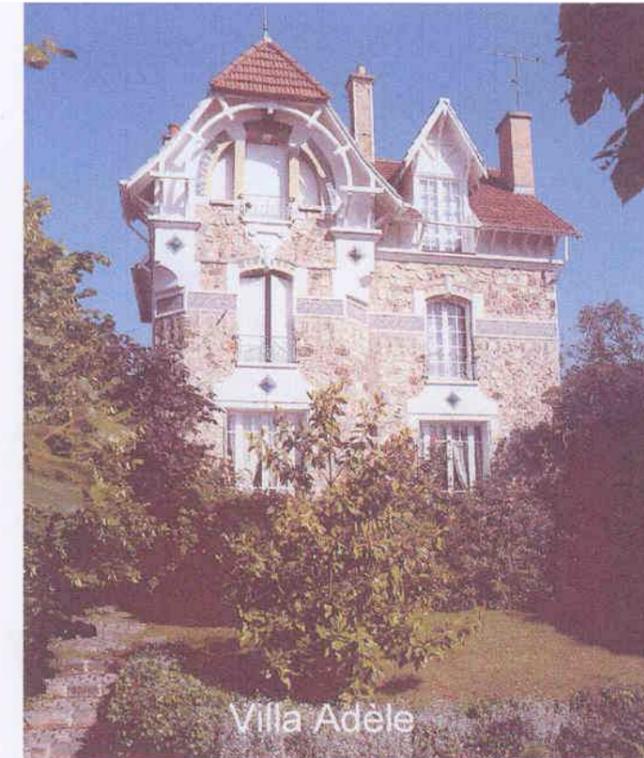
- le patrimoine rural et de bourg, avec des constructions affichant leur vocation rurale à travers leur dispositif constructif : accès charretier, lucarnes fenières...
- Un patrimoine urbain fin 19^{ème}-début 20^{ème} avec des immeubles collectifs en brique, brique et pierre, assez ouvragés, de bonne facture architecturale ;
- un patrimoine « résidentiel » individuel, constitué de villas de qualité, mettant en place un paysage urbain très structuré
- un patrimoine 20^{ème} siècle, constitué de constructions collectives ou individuelles inscrites dans des ensembles architecturaux le plus souvent dans le cadre d'opérations groupées ;

PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER LOCAL

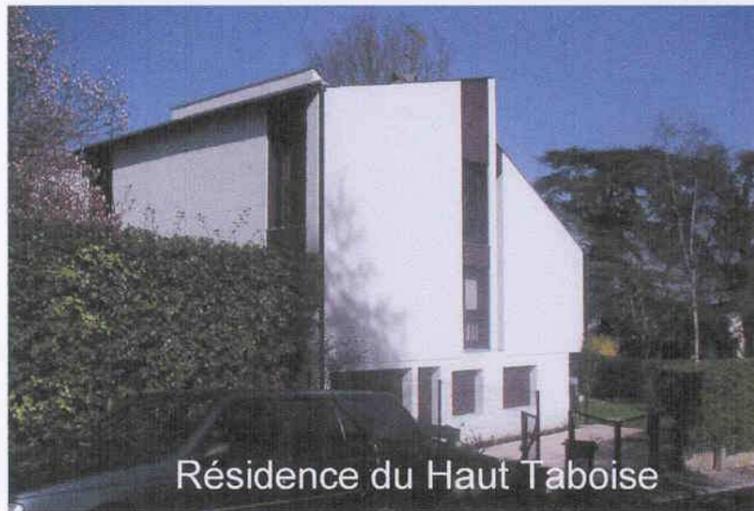
: quelques exemples de constructions repérées



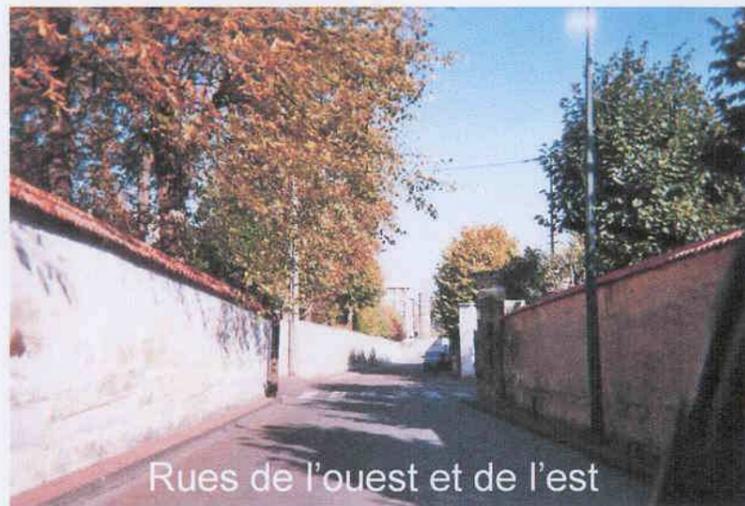
Rue Chef de Ville



Villa Adèle



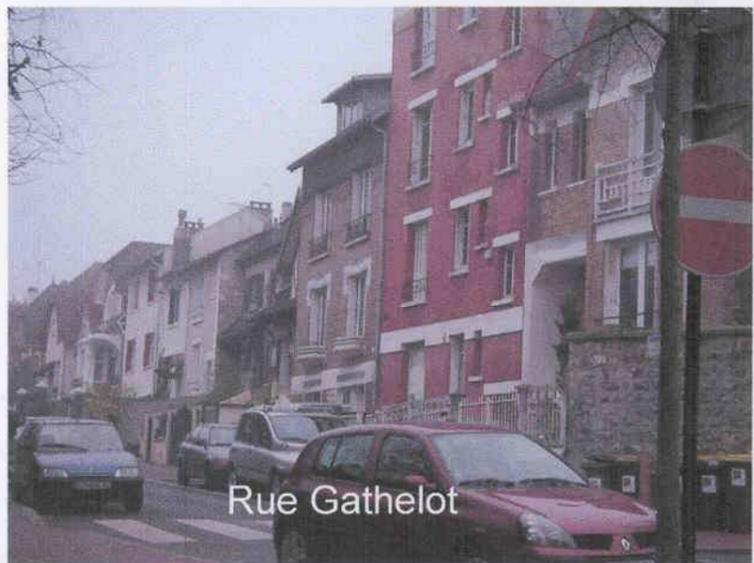
Résidence du Haut Taboise



Rues de l'ouest et de l'est



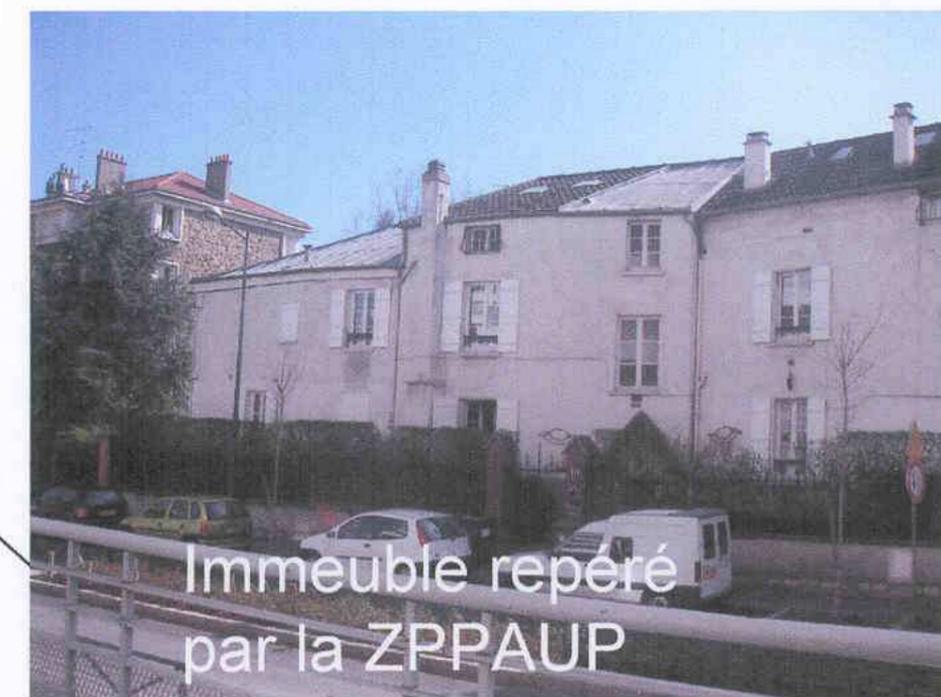
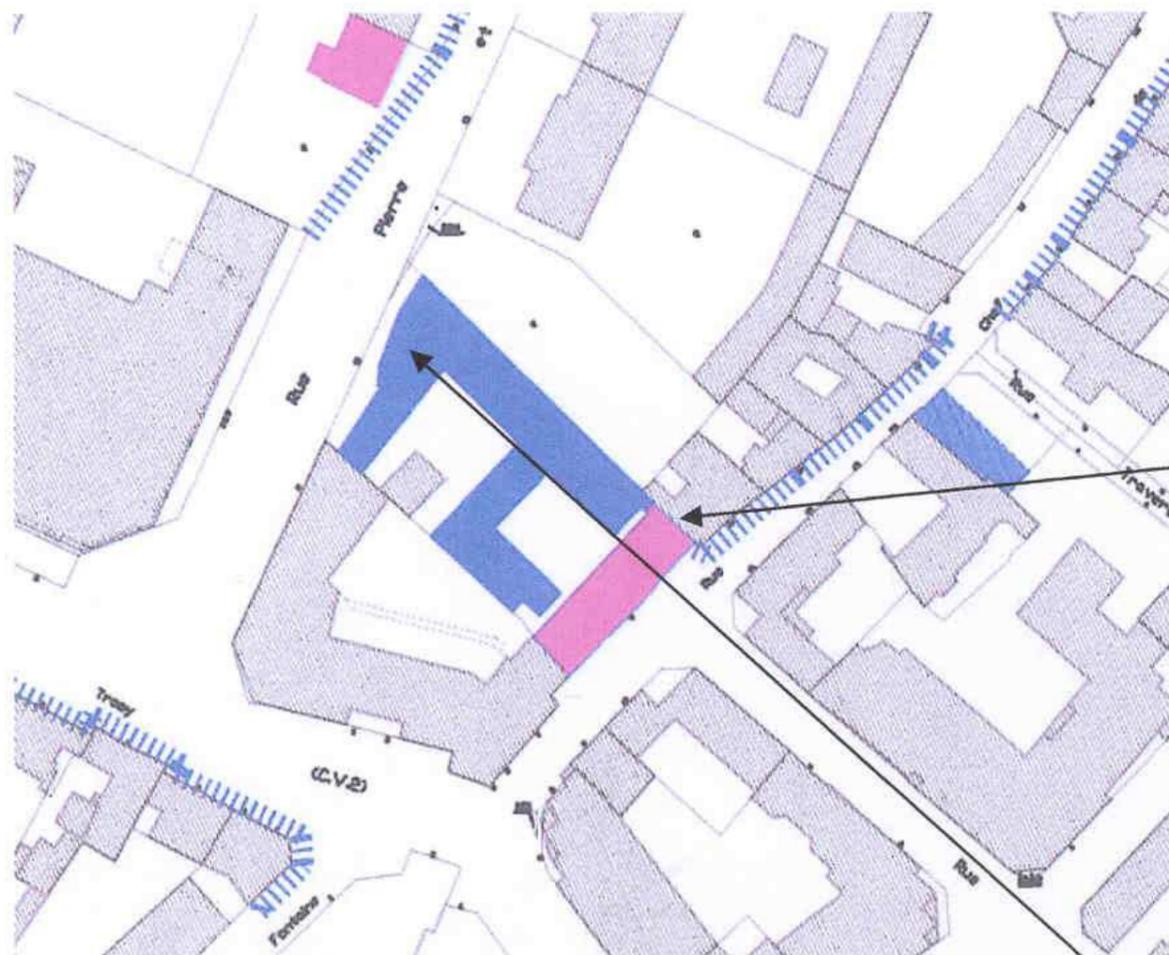
La Gare



Rue Gathelot



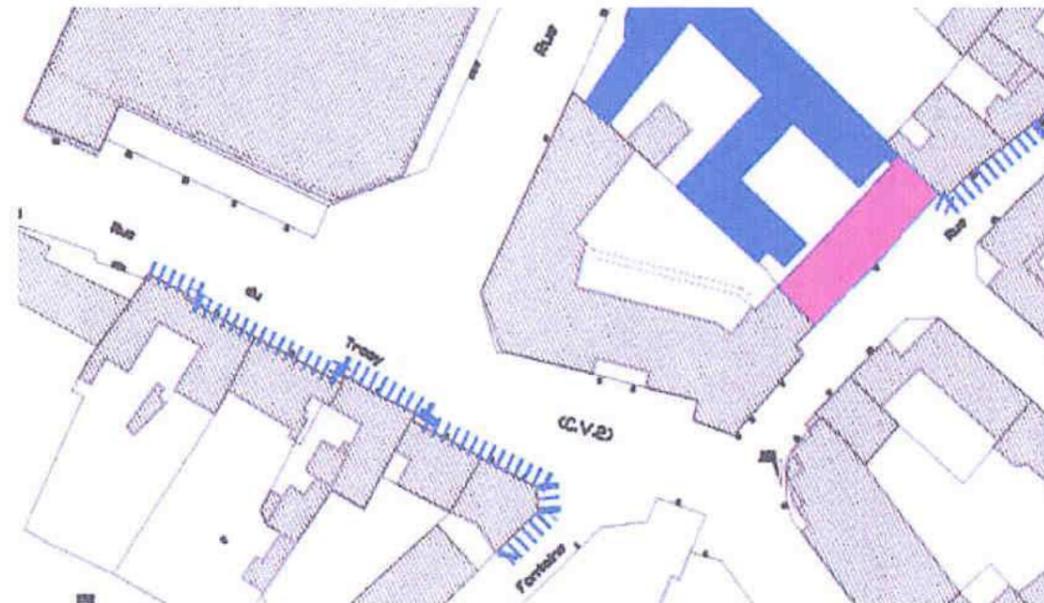
Cité du Hameau



Patrimoine bâti : extrait du plan de repérage patrimonial

- En rose, une construction repérée dans l'Inventaire Général
- En bleu, une construction repérée dans le cadre de la ZPPAUP

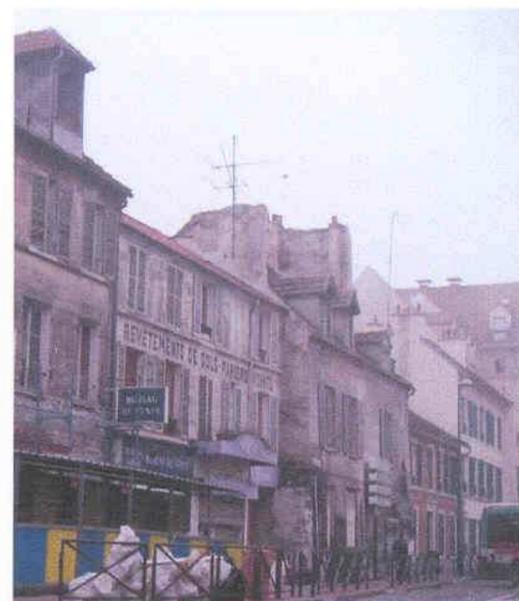
Ces constructions sont protégées au titre de la ZPPAUP et ne peuvent disparaître.



Alignements urbains à protéger :

Le tireté bleu signale les façades ou séquences urbaines présentant une cohérence architecturale, et témoignant de la formation et de l'histoire de la ville.

A ce titre, ces alignements devront être maintenus.

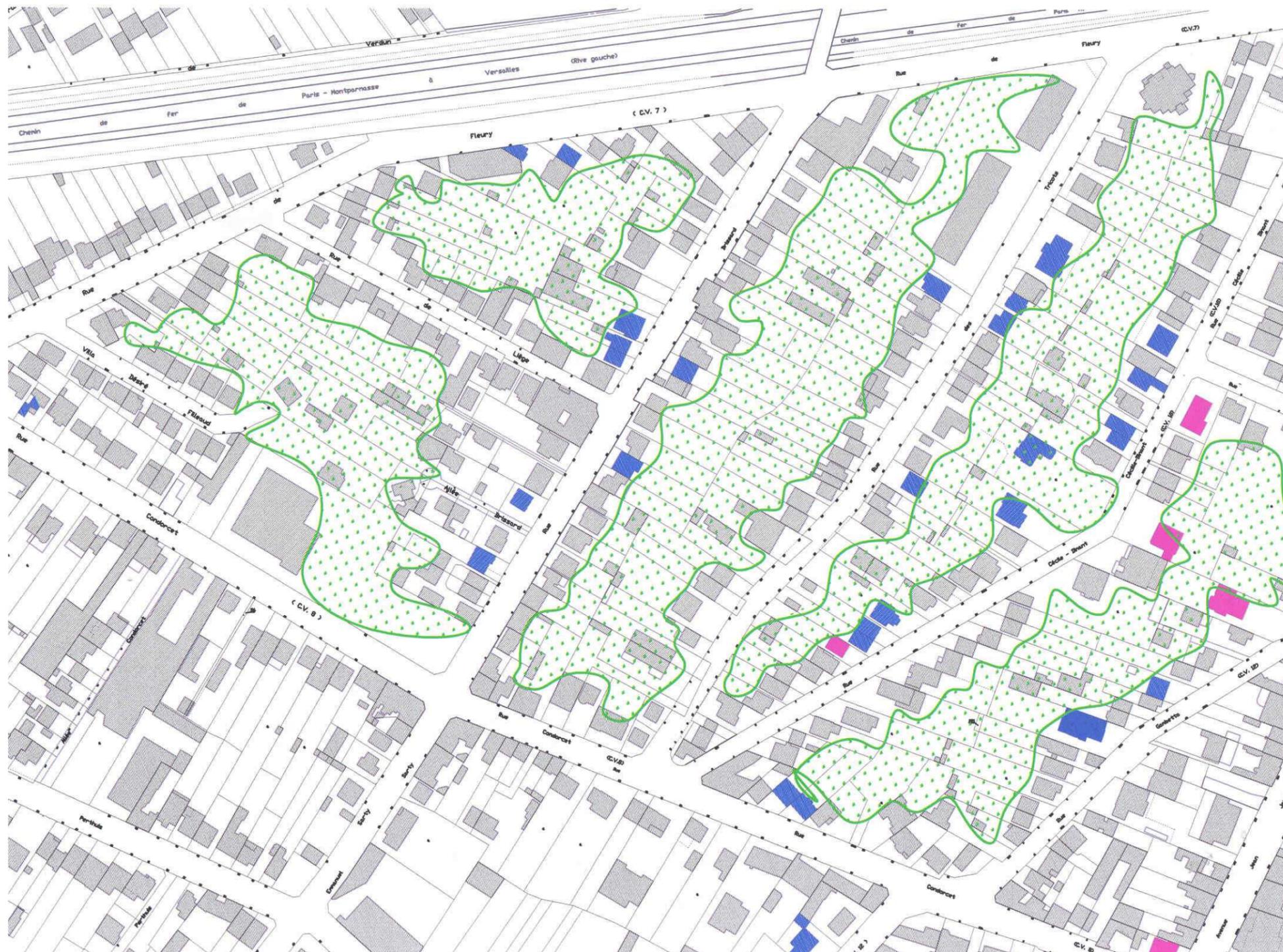




Alignements urbains à protéger :

Les hauts murs en maçonnerie de la cité Boigues créent un paysage homogène, très cohérent, à maintenir, restaurer ou restituer.





Cœurs d'îlot : patrimoine paysager privé

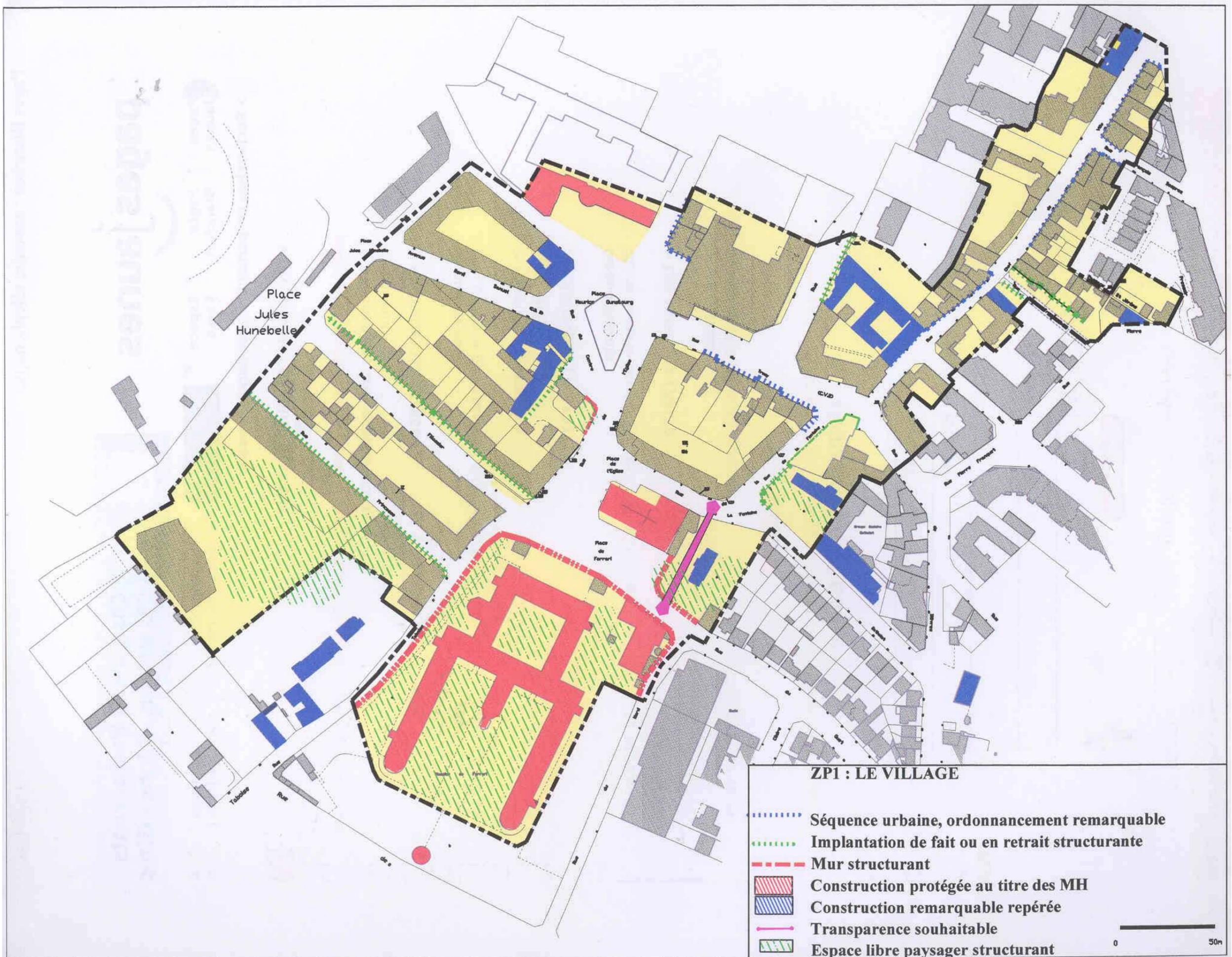
La somme des espaces libres privatifs crée de vastes « parcs privés intérieurs », patrimoine paysagé à préserver

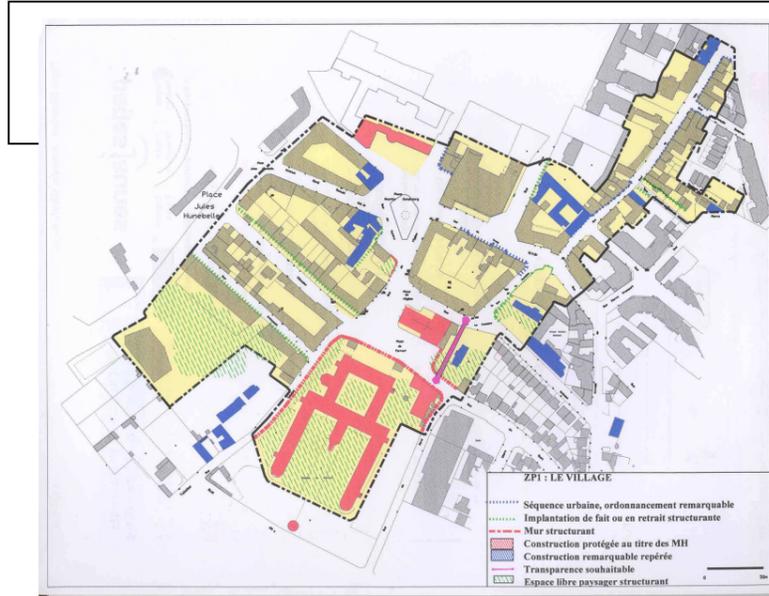
III - SECTEURS D'ETUDES

SECTEURS D'ETUDE

Sept secteurs morphologiques sont pris en compte par la Zone de Protection :

- le village traditionnel, ZP1, autour de l'Hospice Ferrari, l'église et la mairie....
- le secteur de la Gare, ZP2
- le secteur multi-site des villas, ZP 3 comprenant le secteur du Jardin Parisien
- la cité Boigues, ZP 4
- le secteur des avenues, ZP 5
- le secteur de la cité de la Plaine, ZP6
- le secteur du cimetière paysager, ZP7





Le tissu ancien à mettre en valeur est aujourd'hui réduit à une peau de chagrin. L'espace patrimoine est désormais surtout un espace en creux,

Le secteur « village » couvre l'aire la plus ancienne, comprenant également les secteurs rénovés récemment.

CARACTERISTIQUES DU TISSU URBAIN

ENJEUX DE PROTECTION ET DE DEVELOPPEMENT

MISE EN OEUVRE REGLEMENTAIRE

**ZPI :
LE**



Rue chef de ville



Place Gunzburg



CLAMART

Place Ferrari

Les témoins du village traditionnel ne sont plus nombreux étant donné le renouvellement du tissu urbain effectué depuis plus de quinze ans. Les trois ZAC sont presque toutes achevées.

Néanmoins, le village traditionnel demeure, dans son ambiance, ses alignements, ses volumes bâtis mais surtout aujourd'hui par ses « vides », son espace public.

La trame et le bâti du centre de Clamart sont constitués d'un collage de tissus forts variés tirant leurs origines de politiques urbaines différentes.

Depuis dix ans, ce tissu a considérablement évolué autour de la Place de l'Eglise et de la place Maurice Gunzbourg.

L'espace patrimonial y est aujourd'hui essentiellement un espace en creux, espace libre, espace public. Le réaménagement de cet espace est donc fondamental pour la conservation et la mise en valeur de Clamart.



Etant données les modifications importantes du tissu urbain depuis près d'une quinzaine d'années, la ZPPAUP n'a plus pour objet d'encadrer le renouvellement d'un quartier, mais d'accompagner l'évolution du bâti et de l'espace public.

Les impératifs suivants devront être suivis :

- Conservation des alignements de qualité :
 - + ensembles bâtis homogènes,
 - + paysages de murs
- Encadrement de l'évolution des constructions intéressantes appartenant au patrimoine clamartois : assurer leur restauration, leur mise en valeur et, si nécessaire, leur extension ;
- Aménagement/Comblement des vides déstructurants ;
- Encadrement des extensions et des constructions à venir ;
- Aménagement de l'espace public : retrouver une convivialité fédératrice.

ZPPAUP :

→ Repérage sur plan réglementaire des éléments appartenant au patrimoine d'intérêt local : éléments bâtis, alignements urbains structurants...

→ Accompagnement réglementaire par une règle architecturale adaptée aux constructions repérées

→ Mise en place des règles d'implantation des constructions futures respectueuses des implantations traditionnelles

LE VILLAGE

Le secteur du Village est l'espace urbain originel de la commune de Clamart. Ce secteur est situé au centre de la commune, à la rupture de pente entre le coteau boisé, et la plaine qui, uniformément, descend en pente assez douce vers la Seine. De ce fait, les grands bâtiments sont implantés perpendiculairement à la pente et sont orientés est-ouest, avec un double regard : au sud vers le plateau, au nord vers Paris.

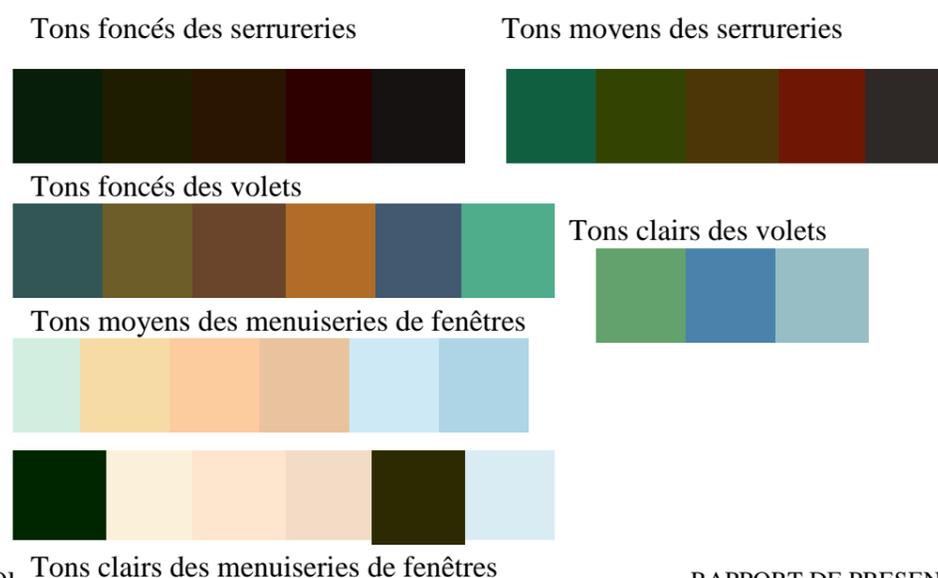
Le Village est le secteur ayant connu le plus de modifications au cours des décennies 1980 et 1990. De ce fait, son architecture a évolué au gré des opérations. Les constructions antérieures à 1950 sont désormais largement minoritaires. Toutefois, certains alignements traditionnels homogènes ont perduré et méritent d'être conservés.

Les constructions traditionnelles datent essentiellement des 18^{ème} et 19^{ème} siècles. Les constructions les plus anciennes ont généralement été remaniées au 19^{ème} siècle, mais ces constructions présentent des caractéristiques communes :

- Elles sont constituées d'un rez de chaussée formant soubassement, d'un, voire deux étages formant corps de façade et d'un couronnement constitué d'un comble souvent utilitaire couvert le plus souvent aujourd'hui de tuile mécanique.
- Leurs façades sont courtes, à deux ou trois travées, avec une écriture simple, sans ornementation ostentatoire. Les ravalements étaient à l'origine composés d'un mortier de chaux, plâtre et sable, sans doute colorés par un badigeon ou lait de chaux dans les tons ocre et jaune (pignon du 17 rue Chef de Ville).
- Leurs baies plus hautes que larges et rarement décorées qu'un simple bandeau d'enduit lissé sont organisées en travées régulières séparées par des trumeaux sans décors.
- les lucarnes, capucines ou fourragères (traversant la corniche d'entablement) sont les ouvrages de la toiture qui participent avec force au paysage de la rue dont les décrochements se voient ainsi accentués. Ces lucarnes, caractéristiques d'une activité agricole passée, sont des ouvrages de charpente réalisés avec des jambages larges, d'une largeur de 15cm environ, et présentant un débord de toiture soutenu par deux pièces de bois formant jambe de force (la traverse haute portant une poulie).

L'effet de collection de ces lucarnes forme un ensemble significatif qui doit être préservé.

Un effort devra être porté pour les ravalements futurs sur les épidermes et les reliefs des façades. Les ravalements réalisés depuis cinquante ans ont souvent banalisé les façades par : le rabotage des décors de type bandeaux, encadrements de fenêtre, appauvrissement des garde-corps, remplacement des enduits de façade par des peintures souvent étanches.



La rue gagnera également à **retrouver des couleurs** : enduits de façade, menuiseries... Traditionnellement, l'épiderme des façades était coloré soit par l'enduit, soit par un badigeon. Les éléments de menuiseries et de serrureries venaient apporter une variété par l'utilisation de nombreux tons, hiérarchisés selon le domaine d'application : les menuiseries de fenêtres étaient traitées en tons clairs, les volets battants en tons plus soutenus et la serrurerie en tons moyens ou foncés.

EVOLUTION DU PAYSAGE DU BOURG



1/ Le bourg primitif de Clamart s'est implanté à la rupture de pente entre le coteau boisé, au relief très marqué, et la plaine qui, uniformément, descend en pente assez douce vers la Seine. Sans doute est-ce ce relief marqué qui a protégé du déboisement les hauteurs qui le dominent. Ainsi le premier noyau urbain, au fond d'une sorte de crique n'a pu se développer dans toutes les directions. Il est resté en bordure de la forêt et ses extensions l'ont contourné vers l'ouest pour investir le plateau. Ce noyau, resté centre de l'agglomération, jouit donc d'une situation tout à fait privilégiée dans le site. Le relief a très fortement influencé le caractère du centre, non seulement dans le tracé et les directions des voies, mais aussi dans son architecture. Le bourg un peu à l'écart des grandes circulations est resté bourg longtemps.



2/ Le plan de 1738 présente l'intérêt de situer l'église dans son ensemble logique bordé :

- au nord par la rue de la Fontaine, avec un enclos comportant un cimetière ;
- au sud par la rue du Gué, avec des bâtiments complémentaires
- à l'ouest par la grande rue (actuelle rue de l'église) :
- à l'est, par le bâtiment du presbytère et un vaste espace apparemment marécageux, qui apparaît sur d'autres plans comme étant un étang ou abreuvoir lavoir.



3/ Le plan de 1792 présente un espace public beaucoup plus réduit, « serré » :

- La rue de la Raison (actuelle rue de l'église) représente un lien très linéaire entre l'église et l'actuelle mairie.
- La rue du Guet borde encore étroitement ce qui sera plus tard la limite nord de la Maison Ferrari.
- La percée de l'actuelle rue Samuel n'existe pas : la « place de la mairie » n'est qu'un carrefour entre les voies Chef de Ville et de la Raison.

Le Centre ville à la fin des années 1970

Cette photo aérienne montre le centre ville avant les importantes opérations de rénovation des années 1980 et 1990.

Ilot Saint Pierre

Rue du Troisy : rive non bâtie accueillant du stationnement

Ilot de l'église dans sa configuration originelle

Rue Princesse : bordure non bâtie et le conservatoire n'est pas encore construit.



 Bourg originel

 Développement fin 19ème/ début 20ème

Ce plan permet de visualiser les bâtiments anciens du centre ville :

- en rose, les constructions du bourg "originel", même si certaines d'entre elles ont été modifiées au 19ème siècle et au 20ème siècle.

- en bleu, les constructions liées au développement de la commune au 19ème siècle et au début du 20ème siècle.

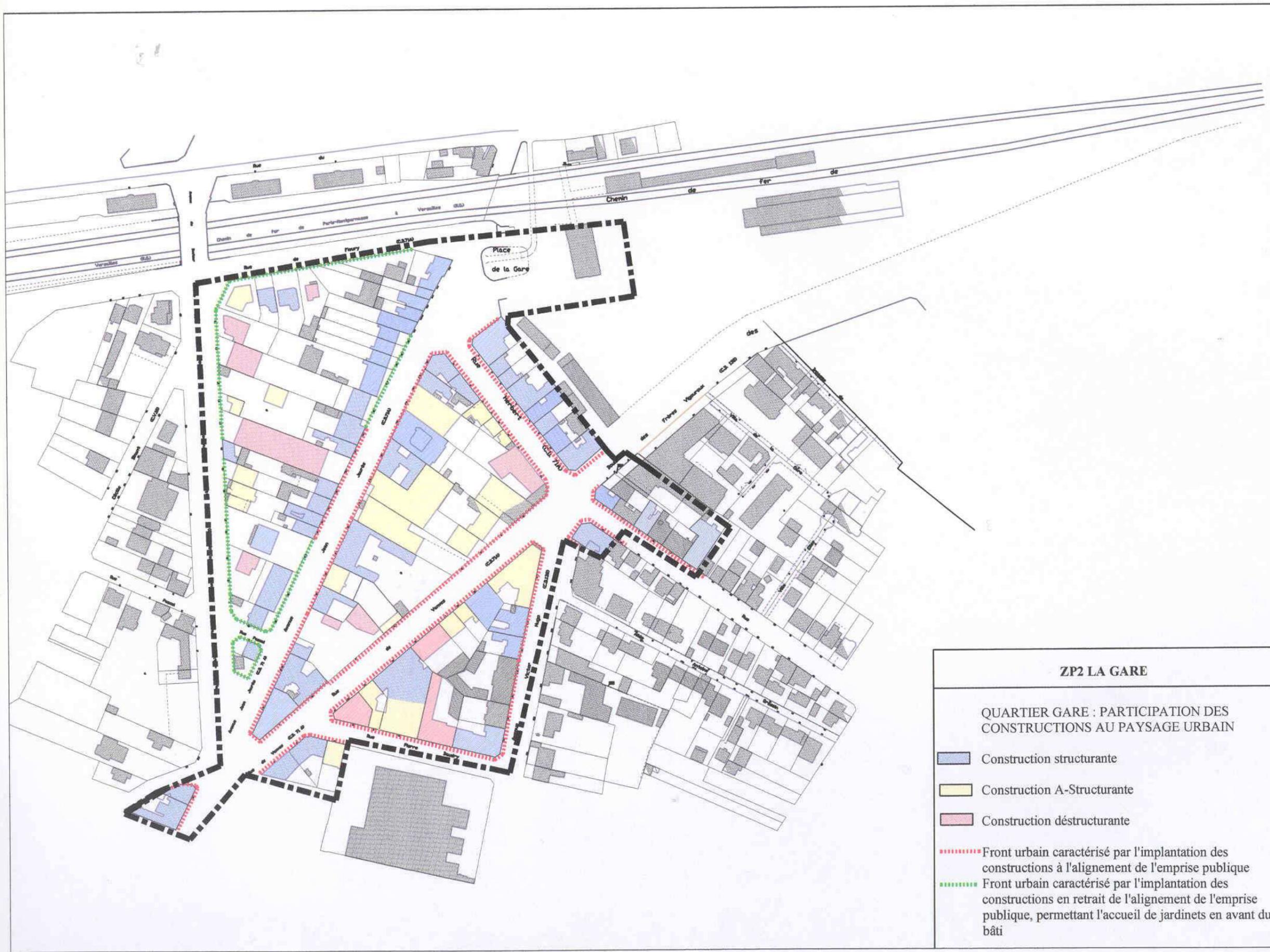
Seule la rue Chef de Ville et une courte séquence de la rue du Troisy ont conservé des bâtiments traditionnels, dans leur trame, leur volume, et globalement leur architecture. Toutefois, beaucoup de ces constructions ont été architecturalement appauvries par des ravalements parfois brutaux, ayant supprimé modénatures ou redimensionné des percements.



 20 ème s. opérations libres
 20ème s. opération d'ensemble, urbanisme concerté.

Ce plan révèle en vert l'importance du renouvellement du tissu urbain clamartois, renouvellement essentiellement réalisé sur un mode opérationnel concerté, par l'intermédiaire de plusieurs générations de ZAC. De ce fait, plusieurs architectures contemporaines se font face.





  	CARACTERISTIQUES DU TISSU URBAIN	ENJEUX DE PROTECTION ET DE DEVELOPPEMENT	MISE EN OEUVRE REGLEMENTAIRE
<p>A l'extrême nord de la commune, le quartier de la gare offre un tissu très urbain, constitué de constructions néo-haussmannienne de qualité. Ce quartier en voie de restructuration (abords de la place de la Gare) mérite une surveillance attentive de ses constructions.</p> <p>Le quartier de la Gare offre des façades généralement de qualité, et quelques éléments de rupture</p>       	<p>Développé à partir de l'arrivée à Clamart du train, ce quartier constitue l'aboutissement des deux grandes avenues nord-sud qui traversent Clamart : l'avenue Jean Jaurès et l'avenue Victor Hugo.</p> <p>Le tissu urbain renvoie l'image d'un quartier voulu très urbain, dense, et de qualité. Les immeubles néo-haussmanniens du début du 20^{ème} siècle sont de bonne facture, certains traduisent même une vraie qualité architecturale.</p> <p>Ce quartier possède donc des éléments bâtis à mettre en valeur. Il a par ailleurs besoin par endroit d'être restructuré.</p> <p>Ce quartier qui sera amené à évoluer peut être densifié, mais il importera de respecter la logique de ses gabarits urbains et architecturaux. Certains exemples récents d'architecture contemporaine ont eu en effet un effet négatif sur la cohérence du tissu urbain.</p> <p>L'espace public, peu traité, renvoie à une ambiance de « bout du monde ». C'est un paysage de transfert et non un espace de vie.</p>	<p>Le secteur de la Gare, par son importance urbaine et la qualité de ses constructions, nécessite plusieurs mesures de protection et de mise en valeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protection de ses franges, affirmation du rôle de quartier de transition avec le tissu pavillonnaire ; - Redonner plus d'homogénéité au quartier, plus de cohérence, combler les « dents creuses » ; - Protéger les éléments bâtis et les alignements urbains de qualité - Donner une silhouette facilement lisible aux abords de la place, donner chaleur et convivialité au vide existant pour en faire un espace public, espace de rencontre, d'échange... - Organiser le renouvellement de la friche RFF 	<p>ZPPAUP</p> <ul style="list-style-type: none"> → Repérage des éléments bâtis et des alignements de qualité → Limitation de la hauteur en bordure des zones pavillonnaires, → Mise en place d'une règle de hauteur au « cas par cas » → maintien des types d'implantation des constructions, notamment celles implantées en retrait de l'alignement ;

ZP2 LA GARE





ZP3 : LES VILLAS ET LE JARDIN PARISIEN

Secteur multi-site prenant en compte les ensembles résidentiels de villas, pavillons, hameaux, cités privées présentant une forte cohérence architecturale et paysagère

		CARACTERISTIQUES DU TISSU URBAIN	ENJEUX DE PROTECTION ET DE DEVELOPPEMENT	MISE EN OEUVRE REGLEMENTAIRE	
 <p>Quartier de la gare, rue Dinant,</p>  <p>Villas « urbaines», accolées les unes aux autres derrière un jardinet, ou villas plus pavillonnaires, isolées sur la parcelle, la gamme des villas se décline de différentes façons, mais sur un même accord.</p>	 <p>Villa Antoine Grossin : l'extrémité ouest a été déstructurée par l'implantation en rupture d'un immeuble récent</p>  	<p>L'ouverture en 1840 de la liaison ferroviaire Paris-Clamart marque l'essor d'un renouveau géographique et typologique de l'urbanisation communale. Alors qu'elle s'était cantonnée au sud jusqu'alors, sur la partie haute du coteau, et sous la forme de maisons de bourg accolées les unes aux autres, la proximité de la Gare va donner un attrait nouveau à la partie basse de la ville. En 1843, le percement de l'avenue Jean Jaurès crée le lien entre le nord et le sud de la commune.</p> <p>Cet essor dans l'espace s'accompagne d'une mutation typologique et sociale des constructions. Les maisons, villas unifamiliales sont généralement agrémentées d'un jardin.</p> <p>Par ailleurs, le mode de production de ces villas est nouveau : elles naissent le plus souvent d'une opération groupée, liée au lotissement de grandes parcelles, parc aristocratiques ou parcelles maraîchères.</p> <p>L'ambition sociale de ces lotissements est fort diverse, ainsi que le démontrent les typologies de constructions : maisons jumelles ouvrières (villa du coteau), villas bourgeoises...</p> <p>Malgré ces différences, ces villas possèdent des caractéristiques communes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une voirie privée, partant de la voirie principale et finissant en coeur d'îlot, en impasse - une homogénéité des éléments architecturaux et urbains des constructions : traitement de la clôture, implantation dans la parcelle, proportions, matériaux. Souvent, un même couple architecte/entrepreneur a construit la majorité des constructions d'une même villa. <p>De ces éléments communs découle ainsi pour chaque villa ou cité une ambiance qui lui est propre, ambiance à prendre en compte et à préserver.</p>	<p>Ces quartiers des Villas présentent des densités de construction inégales : Certains offrent peu de possibilités d'évolution : très constitués, il n'y reste que peu d'espaces susceptibles d'être bâtis. Les opérations possibles se limiteront donc généralement à des interventions de type réhabilitation, extensions ou installations d'annexes. D'autres en revanche offrent des coeurs d'îlot non bâtis et très verts.</p> <p>Toutefois, la prise en compte de ces villas dans le temps soulève des questions quant à leur adaptation au mode de vie contemporain, et notamment à l'adaptation de ces petites voies à une société de l'automobile. Rares sont celles d'une largeur adaptée aux voitures particulières, encore moins aux voitures de sécurité. La question du stationnement se pose lourdement, et les réponses apportées, rarement satisfaisantes. Les jardinets en avant des constructions sont souvent abandonnés au profit d'édicules de garage.</p> <p>La mise en valeur de ces quartiers reposera donc sur la qualité d'insertion de ces interventions et notamment de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la préservation d'espaces libres non bâtis à l'arrière des parcelles ; - l'encadrement de l'évolution des constructions existantes : restauration, extensions, mise en place de nouveaux percements, ravalements, couleurs ; - l'encadrement des constructions à venir : implantation, volume, architecture... et notamment des bâtiments à usage de garage ; - la préservation de la qualité et de l'homogénéité des clôtures : aspect, hauteur, type, matériaux ; 	<p>ZPPAUP</p> <p>→ Inconstructibilité des coeurs d'îlot ;</p> <p>→ Repérage des constructions à conserver</p> <p>→ Encadrement réglementaire de la composition architecturale</p> <p>→ Réglementation des clôtures</p> <p>→ Conservation d'une bande de végétation en limite sur rue</p>	ZP3 LES VILLAS
 <p>Quartier Maison Blanche</p> 	 				

Rue Gathelot :
ilot urbain
dense composé
de maisons de
ville accolées
avec jardinet en
cœur d'ilot



CARACTERISTIQUES DU TISSU URBAIN

L'architecture résidentielle de Clamart se situe entre 1850 et 1930. Trois types de constructions se retrouvent :

- les villas pensées comme objet unique :

Les maisons du 19^{ème} siècle, avec leurs citations d'architecture éclectiques, régionales et historicistes, constructions parfois imposantes, où le détail d'architecture et les matériaux de qualité règnent. Elles sont composées académiquement comme des ouvrages uniques et autonomes sur leur terrain, traitées avec le plus grand soin dans l'écriture des volumes et des façades à travers lesquelles il s'agissait de citer soit un style d'architecture régional, historique ou les deux à la fois et de les mettre en scène grâce au choix des combinaisons de matériaux nobles ou recréés (fausse pierre, fausse brique, faux colombages...).

- Les villas pensées comme élément d'un ensemble architectural, avec un même type constructif à l'échelle d'une rue

- Les villas urbaines, maisons accolées et maisons jumelles.

Certains lotissements sont le fait d'un même maître d'œuvre, voire d'un même constructeur, et sont organisés autour de maisons accolées ou jumelles. C'est le cas notamment de la rue Gathelot ou encore de la Villa du coteau.

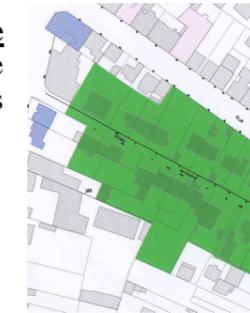
A la différence d'autres communes de la région parisienne, les lotissements de Clamart, à quelques exceptions près, ont dessiné un parcellaire composé de parcelles étroites et souvent inférieures à 600m². Rares sont les parcelles d'une superficie supérieure à 1000m², au milieu de laquelle trône la maison de maître. Ainsi, les parcelles de la cité Lesnier, avec leur 700m², apparaissent déjà comme des parcelles « confortables ».

La ZPPAUP prend en compte ces ensembles de villas, caractéristiques de l'urbanisation clamartoise fin 19^{ème}, début 20^{ème} siècle :

- Villas de la Gare : vaste quartier résidentiel composé de villas de grande qualité ;



- Rue Antoine Grossin : petite copropriété très cohérente ;



- Quartier Maison Blanche : autour du parc de la maison blanche, ancienne propriété Galliéra, quartier résidentiel cohérent, de qualité (1895-1900)



- Secteur Marquis
Autour de la Place Marquis et de la maison de l'abbé Delille



Rue Gathelot



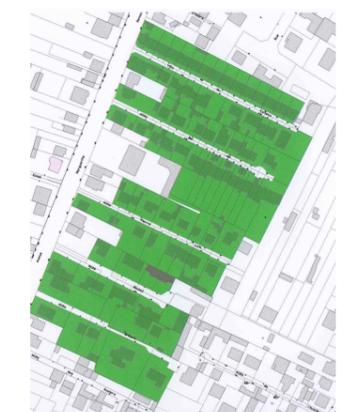
Cité Lesnier (1860)



Rues DenisGogue /Brossolette/Moulin de Pierre



Villas du coteau/ Bel Air/ Beausoleil



Cité Lesnier : au cœur du centre dense, elle introduit un paysage résidentiel favorisant un cheminement piétonnier très utilisé.



Villa Bel Air : évolution de l'échelle de la voie par la construction de garages en avant des constructions





Villas pensées comme objet unique :
 Ces villas présentent une architecture de qualité employant une variété de matériaux et de détail d'ornementation enrichissant le paysage urbain : qu'elles soient enduites, en pierre meulière ou en brique, les façades sont en effet animées par des éléments de décoration dans des matériaux aussi divers que la pierre calcaire, la meulière, la brique, la lave, la céramique...
 A l'occasion d'opérations de ravalement, ces décors seront conservés et, si nécessaire, restaurés.

La qualité du paysage des quartiers résidentiels est fortement liée au **caractère homogène des clôtures** qui en bordent les propriétés (hauteurs des murets, hauteur totale, matériaux.) et qui assurent une continuité, une pérennité du paysage urbain. Il importe donc de préserver la qualité de ces clôtures traditionnelles, constituées d'un mur bahut en meulière, en briques ou briques polychrome, parfois en pierres calcaire, et surmontées d'un ouvrage de serrurerie de grande qualité dans certains cas.



Villas jumelles ou accolées :
 Ces constructions offrent une qualité de paysage soit à travers leurs caractéristiques architecturales propres, soit à travers l'effet de « collection », l'effet d'ensemble qu'elles donnent à la rue. C'est la raison pour laquelle, à l'occasion d'opérations de ravalement ou de travaux divers (changement des menuiseries notamment), il importera au préalable de constater l'impact de ceux-ci sur l'ensemble de la composition urbaine.



La coloration générale des villas est assez riche puisque ces maisons utilisent des matériaux très colorés dont notamment la meulière, la brique, égayées ici et là par des décors de faïence, de céramiques...

Tons foncés des serrureries	
Tons moyens des menuiseries	
Tons clairs des menuiseries	



ZP3 : Le Jardin Parisien :

-  **Construction structurante pour le paysage urbain**
-  **Alignement de constructions structurantes pour le paysage urbain**



<p>CARACTERISTIQUES DU TISSU URBAIN</p>	<p>ENJEUX DE PROTECTION ET DE DEVELOPPEMENT</p>	<p>MISE EN OEUVRE REGLEMENTAIRE</p>	<p>ZP3 LE</p>
--	--	--	--------------------------



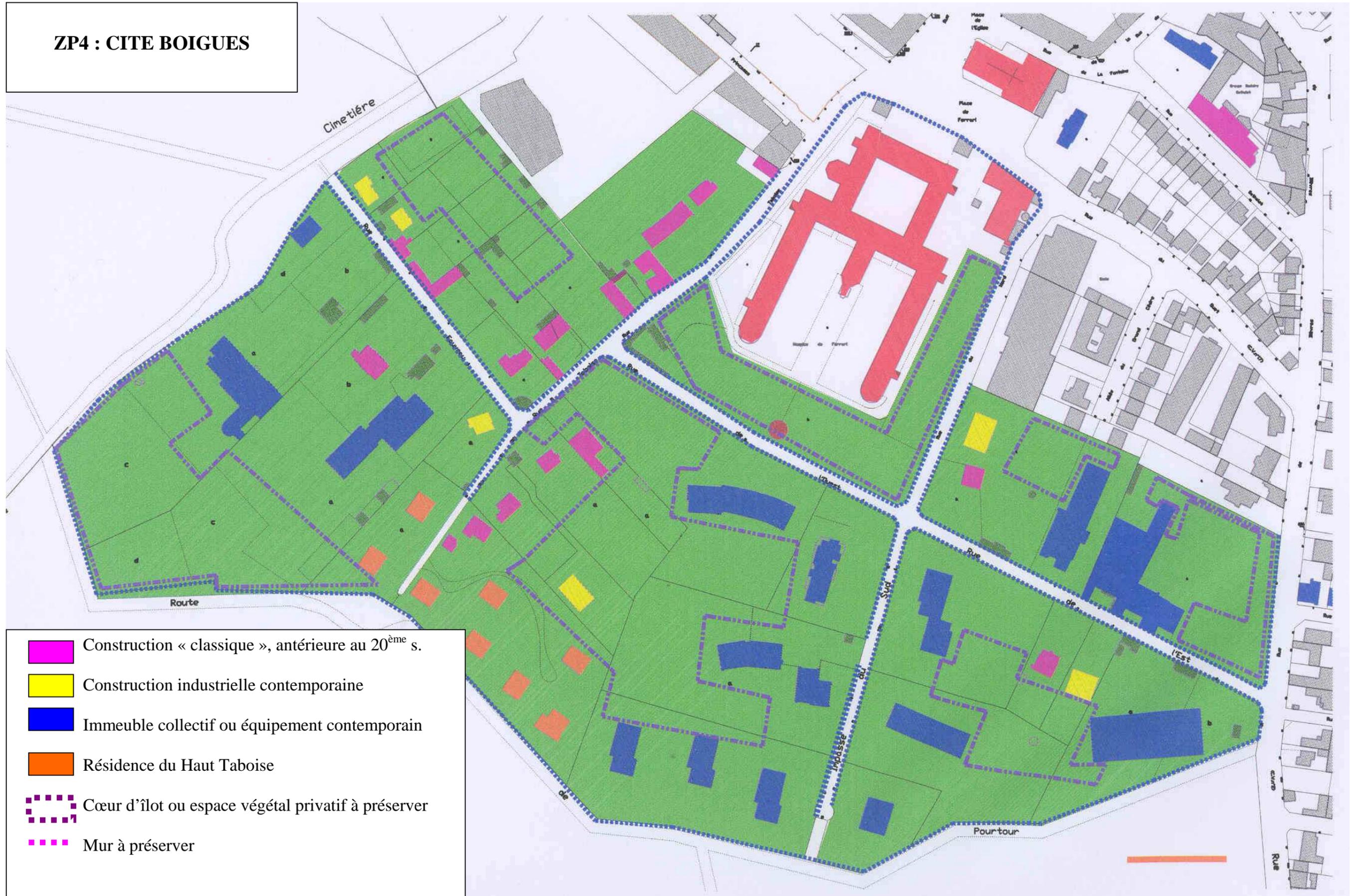
36 av. des Platanes, villa La Chesnay : cette villa fait mesure d'exception dans le quartier par son appartenance à une architecture résidentielle bourgeoise



10 et 10bis avenue des Acacias, maisons jumelles

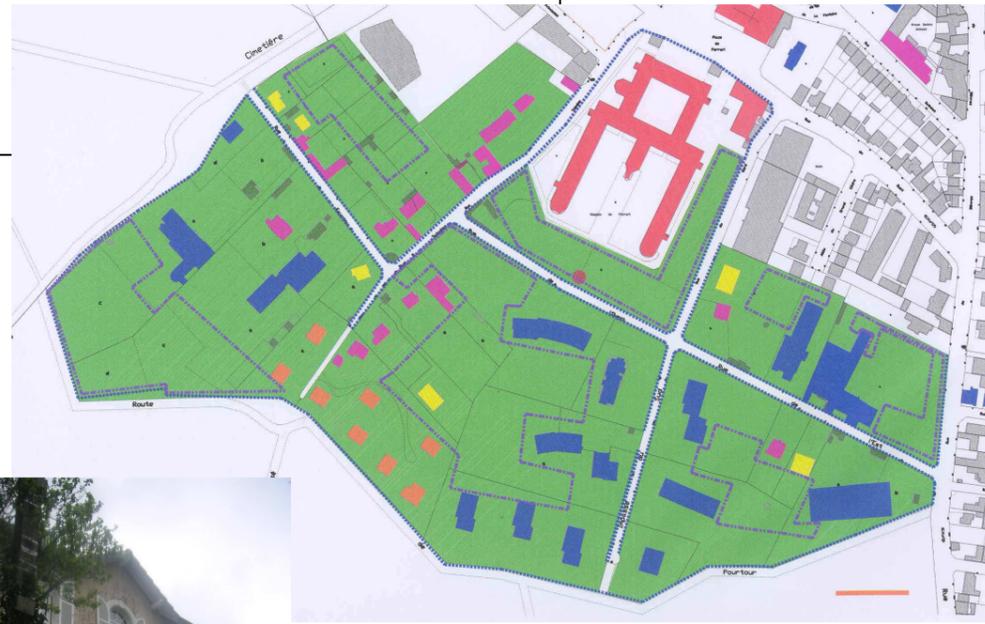


ZP4 : CITE BOIGUES



- Construction « classique », antérieure au 20^{ème} s.
- Construction industrielle contemporaine
- Immeuble collectif ou équipement contemporain
- Résidence du Haut Taboise
- Cœur d'îlot ou espace végétal privatif à préserver
- Mur à préserver

Un paysage fortement structuré par les hauts murs délimitant les propriétés. Le percement disproportionné des murs à certains endroits révèle l'impact déstructurant de ces béances, à limiter donc...



ISSU

ENJEUX DE PROTECTION
ET DE DEVELOPPEMENT

MISE EN OEUVRE
REGLEMENTAIRE

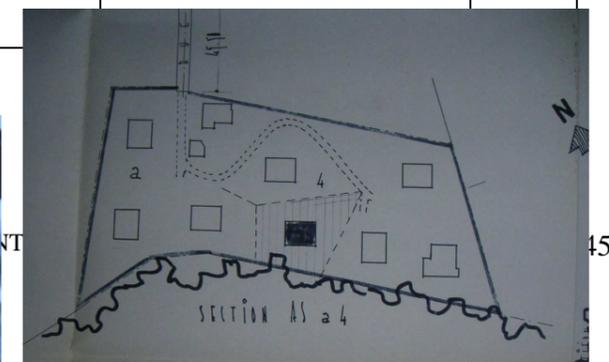
ZP4



	<p>L'origine de la Cité remonte à la vente du Parc de Boigues le 19 mai 1849 à cinq propriétaires. Ceux-ci tracent, en l'absence d'autorisation municipale, quatre chemins non carrossables qui deviendront les rues du Nord, du Sud, de l'Est et de l'Ouest. En 1858, pour répondre à des questions d'édilité, les propriétaires ainsi que ceux de l'ancien clos Fauveau se regroupent dans une association au nom de « Cité Boigues ».</p> <p>Outre l'entretien de la voirie, l'association fixe un règlement concernant le fonctionnement de la Cité et met en place une « commission » visant tous les projets de constructions nouvelles. La volonté de préserver l'aspect forestier de l'ensemble est ainsi ancienne.</p> <p>Le paysage est construit sur la trame orthogonale tracée par les allées nord-sud et est-ouest, allées bordées de part et d'autres par des murs de plus de 2m de haut. Le quartier entre ville et forêt offre aujourd'hui la sérénité d'un quartier assez secret, très vert.</p> <p>La Cité Boigues est caractérisée par trois catégories architecturales de construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions villageoises et bourgeoises « classiques », antérieures au 20^{ème} siècles ; - les constructions individuelles contemporaines, exprimant un parti architectural affirmé ; - les grands immeubles collectifs et équipements postérieurs à 1950, bénéficiant de terrains d'assiette vastes et largement arborés. <p>Ces catégories de constructions ne peuvent évoluer selon les mêmes règles architecturales.</p>	<p>L'accueil des constructions collectives a parfois entraîné des ouvertures trop importantes des murs qui caractérisent ce quartier. Les béances créées banalisent ce paysage.</p> <p>Deux impératifs fondamentaux se commandent :</p> <p>→ la préservation de l'aspect forestier de la Cité, la conservation de volumes végétaux importants ;</p> <p>→ la préservation des hauts murs qui « tiennent » le paysage, voire leur reconstitution.</p> <p>Outre ces impératifs paysagers, afin de maintenir la qualité de la Cité, une attention particulière sera portée sur l'intégration des volumes bâtis à venir et sur leur composition architecturale.</p> <p>Enfin, une attention particulière devra être portée sur l'évolution des constructions existantes, selon leur famille architecturale.</p>	<p>ZPPAUP</p> <p>→ Mise en place graphique d'une limite délimitant un cœur d'îlot inconstructible</p> <p>→ Mise en place graphique d'un tireté indiquant les murs et alignements à préserver ou à reconstituer</p>	
--	---	--	--	--

RESIDENCE DU HAUT TABOISE

Cet ensemble de huit maisons individuelles est une œuvre des architectes Andrault et Parat, datant de 1961-62, sur un terrain très en pente, et très largement boisé d'environ 9.800m2 qui accueillait auparavant une usine de cordes de piano.

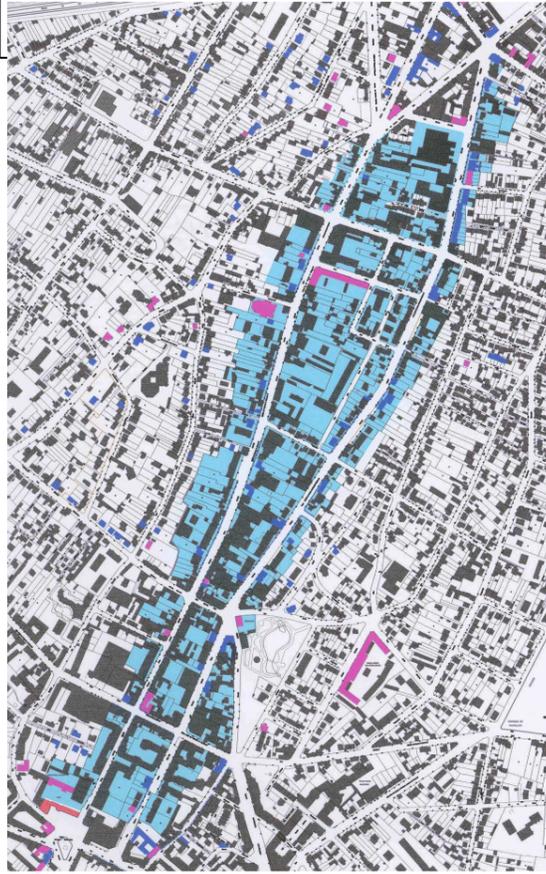


**CARACTERISTIQUES DU TISSU
URBAIN**

**ENJEUX DE PROTECTION
ET DE DEVELOPPEMENT**

**MISE EN ŒUVRE
REGLEMENTAIRE**

**ZP
5:**





ci-dessus : deux exemples traditionnels de traitement du retrait des constructions



ci-dessus : 3 exemples contemporains, créant une rupture paysagère

Le territoire communal de Clamart est irrigué par des avenues nord-sud épousant la pente du coteau, comme l'avenue Jean Jaurès, percée en 1843, et est-ouest, transversales, comme l'avenue Schneider.

Ces avenues, dessinées amples et bordées de plantations d'alignement, structurent fortement le paysage clamartois.

Elles sont bordées par des constructions diverses, aussi bien dans leur implantation, leur volume, leur architecture, leur logique économique. Des petites maisons individuelles, isolées ou groupées en ensemble cohérent, jouxtent des immeubles collectifs à R+5 environ.

Plusieurs types d'implantation coexistent ainsi :

-les constructions anciennes sont implantées soit :

-en retrait de l'alignement derrière un jardinet séparé de la rue par un mur bahut surmonté d'une grille : cela vaut essentiellement pour les constructions individuelles ;

-à l'alignement, ce qui vaut essentiellement pour les constructions collectives ;

- les constructions les plus récentes, les constructions contemporaines, ont été jusqu'à présent en retrait de l'alignement, étant soumise à un alignement imposé par un élargissement prévu de voirie. Ces retraits ont été traités de façons disparates, sans rarement toutefois retrouver les dispositions d'origine.

La cohérence de ces alignements urbains a souvent été détériorée du fait des reculs engendrés par le plan d'alignement, créant des béances, très déstructurantes (et banalisantes).

Aujourd'hui, alors que l'élargissement de la voirie n'est plus nécessaire, il importe de suivre, d'accompagner ces avenues dans leur évolution, afin de leur redonner une cohérence paysagère :

- Traitement des retraits
- Repérage des éléments bâtis et des alignements urbains à conserver
- Traitement de l'espace public,

ZPPAUP/PLU :

La requalification de ce paysage urbain impose un traitement des retraits par :

-la re-création d'une limite d'emprise public/privé, matérialisée par une clôture reprenant sans doute la typologie des clôtures traditionnelles,

-le traitement du sol : chaussée-bordure-trottoir : maintien de l'alignement de la bordure du trottoir, pour que la chaussée n'ait pas l'air de perforer le trottoir ;

-le maintien des alignements plantés

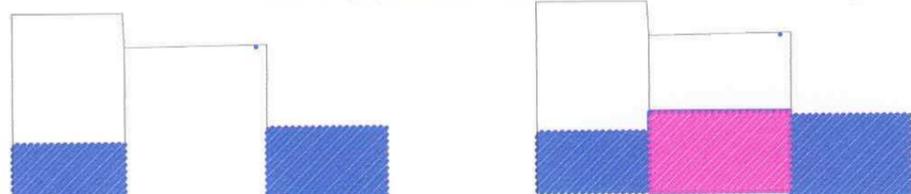
-le traitement des retraits privés (jardins)

-l'implantation des constructions, le traitement des pignons existants,

-le traitement des rez de chaussée des constructions à venir

-le repérage des constructions de qualité, individuellement, et des ensembles de constructions formant « collection ».

AL URBAIN





**ZP6 : CITE DE LA
PLAINE**

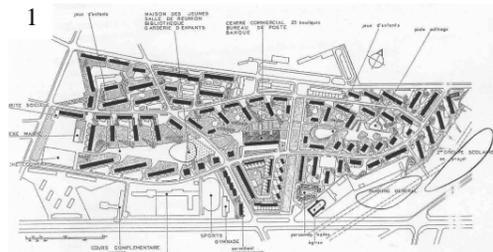


CARACTERISTIQUES DU TISSU URBAIN

**ENJEUX DE PROTECTION
ET DE DEVELOPPEMENT**

**MISE EN OEUVRE
REGLEMENTAIRE**

ZP 6



2
(1et2) Les deux versions de la composition d'ensemble



La « joie par les livres »



Les immeubles à R+4 maximum sont implantés autour de la « coulée de verdure » qui protège les riverains des circulations automobiles et accueillent des aires de jeux. L'implantation des immeubles participe, avec celle des plantations, à la création de microclimats.



En 1948, la municipalité de Clamart confie à Robert Auzelle (1913/1983) la direction de la réalisation de 1500 logements collectifs et individuels, qu'il achève en 1953.

Architecte et urbaniste, Auzelle analyse le programme d'études selon trois caractéristiques :

- le terrain : topographie, sol, sous-sol, végétation...
- les caractéristiques sociales : conditions et genre de vie des habitants
- les caractéristiques techniques et économiques de la construction.

Dès sa conception, le quartier de la Plaine s'affirme comme une contre-proposition à la politique des grands ensembles en affirmant trois principes fondamentaux :

- dissociation du bâti et de la trame, abandon de la logique d'implantation des bâtiments en fonction des alignements sur rue ;
- séparation des circulations piétonnes et automobiles ;
- mise en place d'une gamme complète d'habitation.

La composition d'ensemble de la Cité repose sur le principe d'une « cité-jardin », passée au crible de la rationalisation, où la séparation des circulations est matérialisée par une « coulée de verdure » qui abrite l'ensemble des équipements publics et des services communs et les relie directement, par des allées sinueuses, aux bâtiments d'habitation. Ce principe, réservant d'importants espaces libres, a permis d'intégrer de nouveaux programmes, comme la bibliothèque la Joie par les Livres.

Les constructions sont disposées en fonction de critères d'ensoleillement, rejetées en périphérie de l'îlot afin de mettre en oeuvre de vastes espaces libres collectifs en cœur d'îlot. Pour celles-ci, Auzelle a choisi un langage constructif simple d'ossature béton recouverte de panneaux de briques apportant chaleur et homogénéité à la Cité.

Les habitations se déclinent de la maison individuelle en bande ou jumelée aux appartements répartis en unités de 50 à 70 logements dans des constructions à R+4 maximum.

Le parc de logements est un parc de logements sociaux gérés par un seul bailleur.

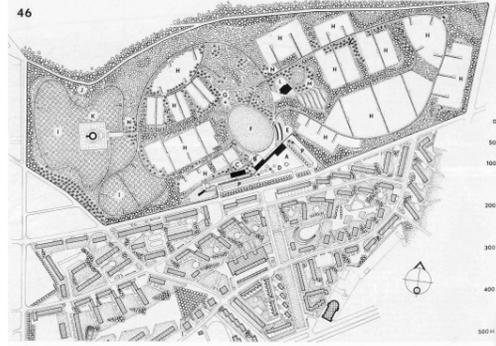
La majeure partie des constructions a été réhabilitée récemment et ne nécessite donc plus aujourd'hui d'action. Toutefois, ces réhabilitations ont permis de poser la question de l'évolution de l'architecture : les constructions ont, du fait de leur réhabilitation, perdu certaines caractéristiques constructives originelles.

Toutefois, gérées et entretenues par un seul bailleur social, la Cité de la Plaine a conservé son homogénéité.

Les enjeux de mise en valeur de la cité de la plaine reposent sur trois axes :

- organisation générale de la cité : conservation de l'équilibre espaces libres collectifs/espaces bâtis liés à l'habitation, espaces bâtis d'équipements collectifs ;
→ libération des espaces abusivement bâtis
- conservation, entretien des espaces libres, renouvellement de la végétation, entretien, développement du confort d'utilisation piétonne (cheminement, éclairage...)
→ analyse de la situation et de l'état phytosanitaire de la végétation, remplacement
- architecture : entretien, restauration des constructions, en respect de l'architecture Auzelle.

ZPPAUP



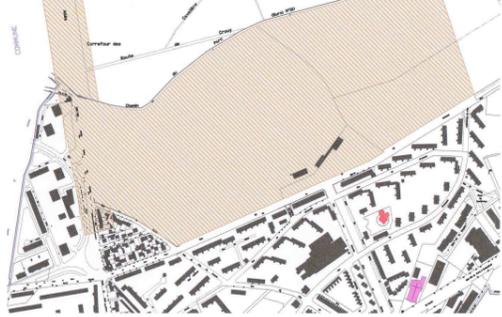
CARACTERISTIQUES DU TISSU URBAIN

**ENJEUX DE PROTECTION
ET DE DEVELOPPEMENT**

**MISE EN OEUVRE
REGLEMENTAIRE**

ZP7

CLAMART



La Composition définitive met en place une entrée monumentale introduisant une large esplanade en avant du monument collectif, desservant une fédération de petits cimetières séparés par une végétation riche de forme et de coloris autour de l'ossuaire-nécrologe assurant la perpétuité du cimetière.



Cimetière paysager dessiné par Robert Auzelle dans les années 1950.

En 1946 est créé le Syndicat Intercommunal du Cimetière de Clamart, regroupant cinq communes, puis six en 1952 avec l'adhésion de la commune de Boulogne-Billancourt. Le cimetière est pensé comme un projet architectural à part entière, ayant pour prélude un travail de reconnaissance du terrain : relevé topographique, reconnaissance des éléments paysagers extérieurs, mise au point de la composition. L'étendue du cimetière est de 34 ha.

Auzelle place le cimetière dans une perspective morale où il n'est pas question de mettre en place « un morne lotissement de la mort, sur trame parfaitement géométrique juxtaposant ses rectangles de 1mX2m dans l'uniformité d'un quadrillage sans surprise ». Au contraire, le cimetière a pour vocation « d'exprimer une certaine communauté entre les vivants et les morts ». Mais le cimetière n'est pas non plus un parc public. Il ne faut pas assimiler les champs des morts et les jardins des vivants. « L'art du jardin n'y est pas toujours adapté [...] un cadre harmonieux, un décor dont la dignité semble une invite à la méditation, voilà les critères qui s'imposent à une composition où les détails doivent concourir à une recherche de noblesse discrète, de gravité délicate ».

Auzelle propose le **cimetière paysager**, intégrant les principes des cimetières parc-cimetière forestier et cimetière architectural dans le but de « dégager grâce à un accompagnement végétal un ensemble de paysages respirant une atmosphère de recueillement et de paix ».

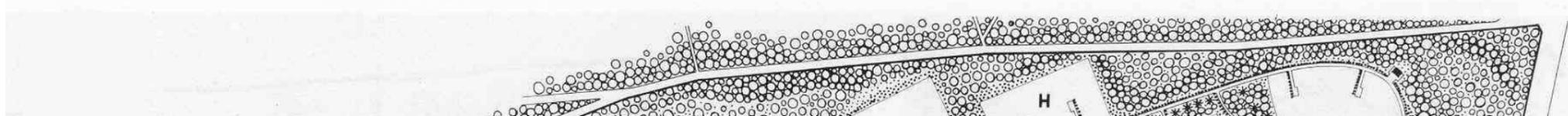
Entretien et conservation du cimetière paysager, des espaces verts et de la logique paysagère.

Intégration des nouveaux bâtiments nécessaires à l'activité funéraire

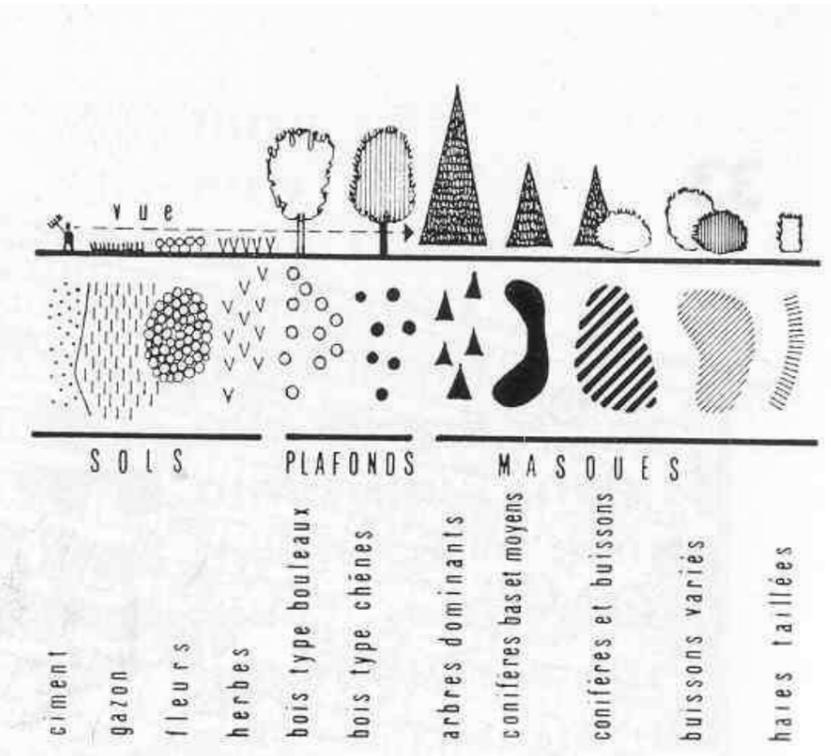
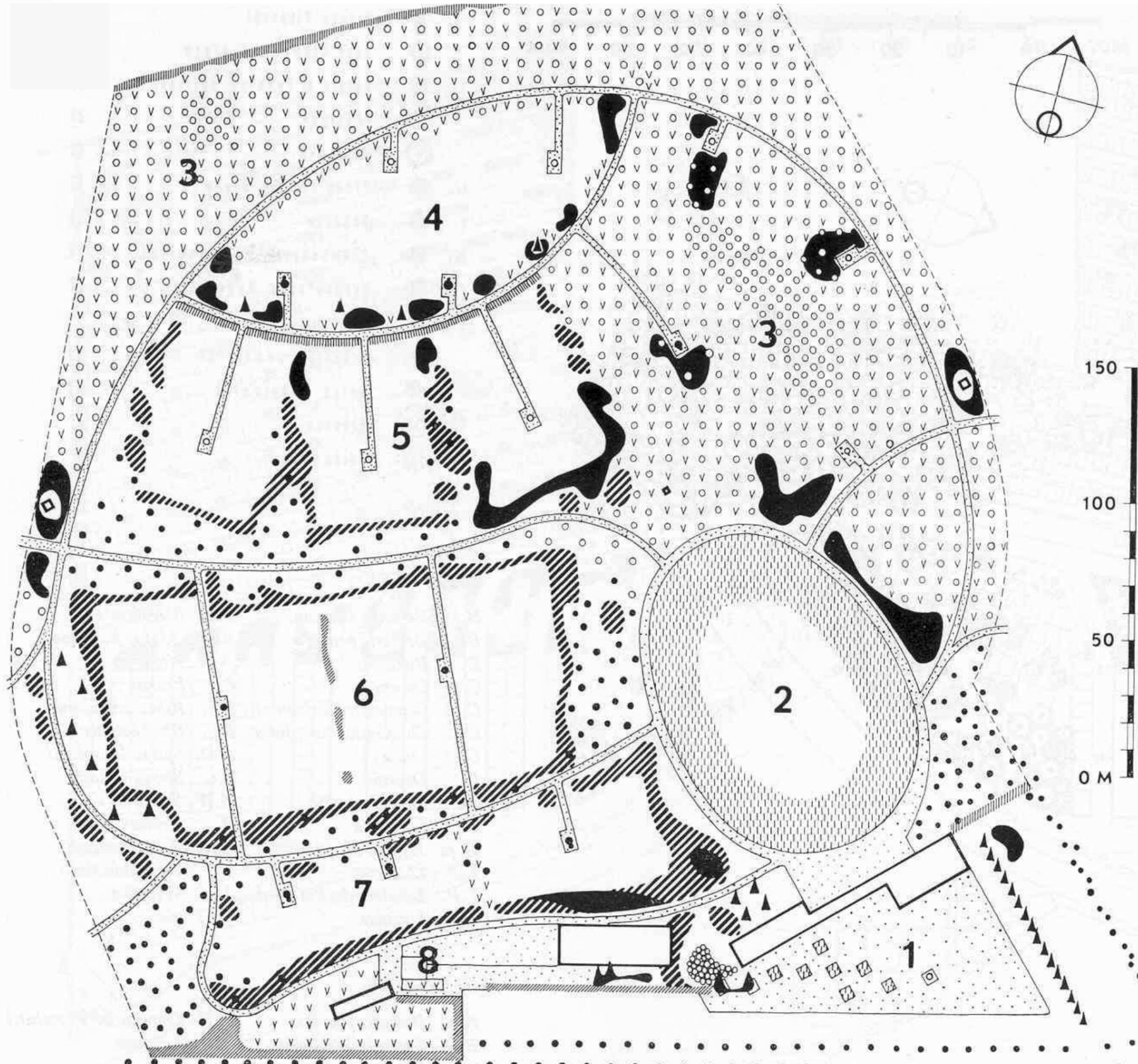
Accompagnement des monuments funéraires.

ZPPAUP

REPRISE DES CONCEPTS FORMULES PAR AUZELLE



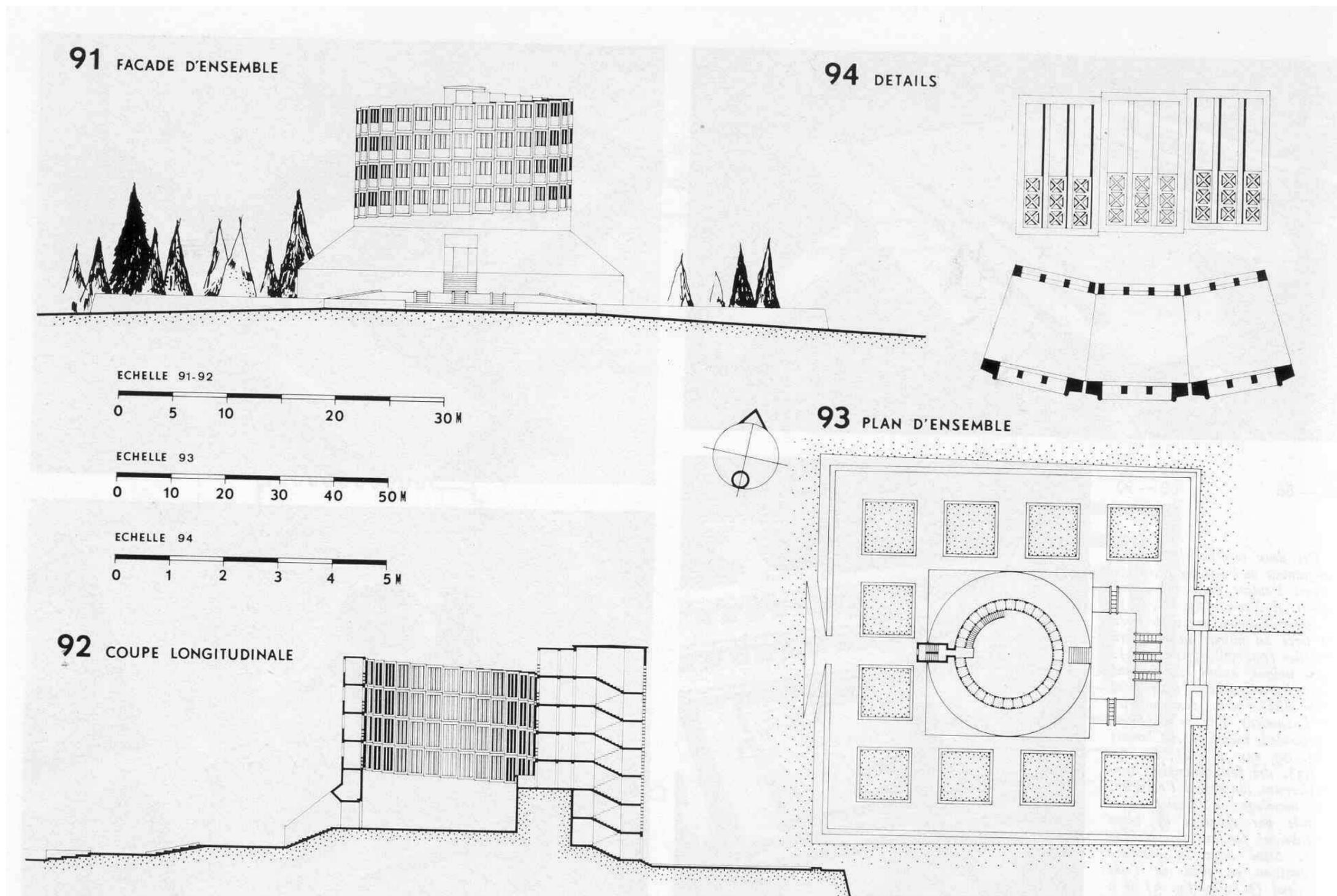
TRAITEMENT PAYSAGER DU CIMETIERE

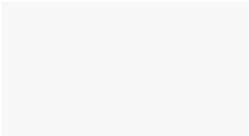


La composition paysagère prévoit 8 grandes zones de style et d'ambiances différenciés :

- 1 : l'esplanade avec quelques carrés plantés
- 2 : l'ovale gazonné entouré de bois, masques, massifs et coulées forestières
- 3 : cimetière forestier
- 4 : parcellaire en lisière de bois ;
- 5 : parcellaire bordé de masques de conifères et de coulées de feuillus
- 6 : parcellaire entre la voie de l'ossuaire sous coulées de grands arbres et al voie sud, semblable avec massifs espacés ;
- 7 : parcellaire entre la coulée sud et les masques denses l'isolant des services
- 8 : bâtiments, déchargement, serres...

**PROJET DE D'OSSUAIRE
NECROLOGE**





IV ENVIRONNEMENT POLITIQUE LOCAL

La ZPPAUP de Clamart s'inscrit dans un environnement politique varié et s'articule avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communales applicables au territoire de la commune :

- les lois d'aménagement, d'urbanisme et de protection de l'environnement ;
- le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) approuvé le 26 avril 1994 ;
- le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile de France (PDUIF) approuvé par l'arrêté inter-préfectoral n°2000-2880 du 15 décembre 2000 ;
- le Programme Local de l'Habitat de Clamart en cours d'élaboration ;
- le Plan local de Déplacements en cours d'élaboration.

Le Plan Local d'Urbanisme de Clamart a été arrêté par délibération du Conseil Municipal le 26 janvier 2005. PLU et ZPPAUP ont été élaborés conjointement, afin d'être compatibles et d'affirmer les mêmes orientations, notamment en matière de protection du paysage urbain.

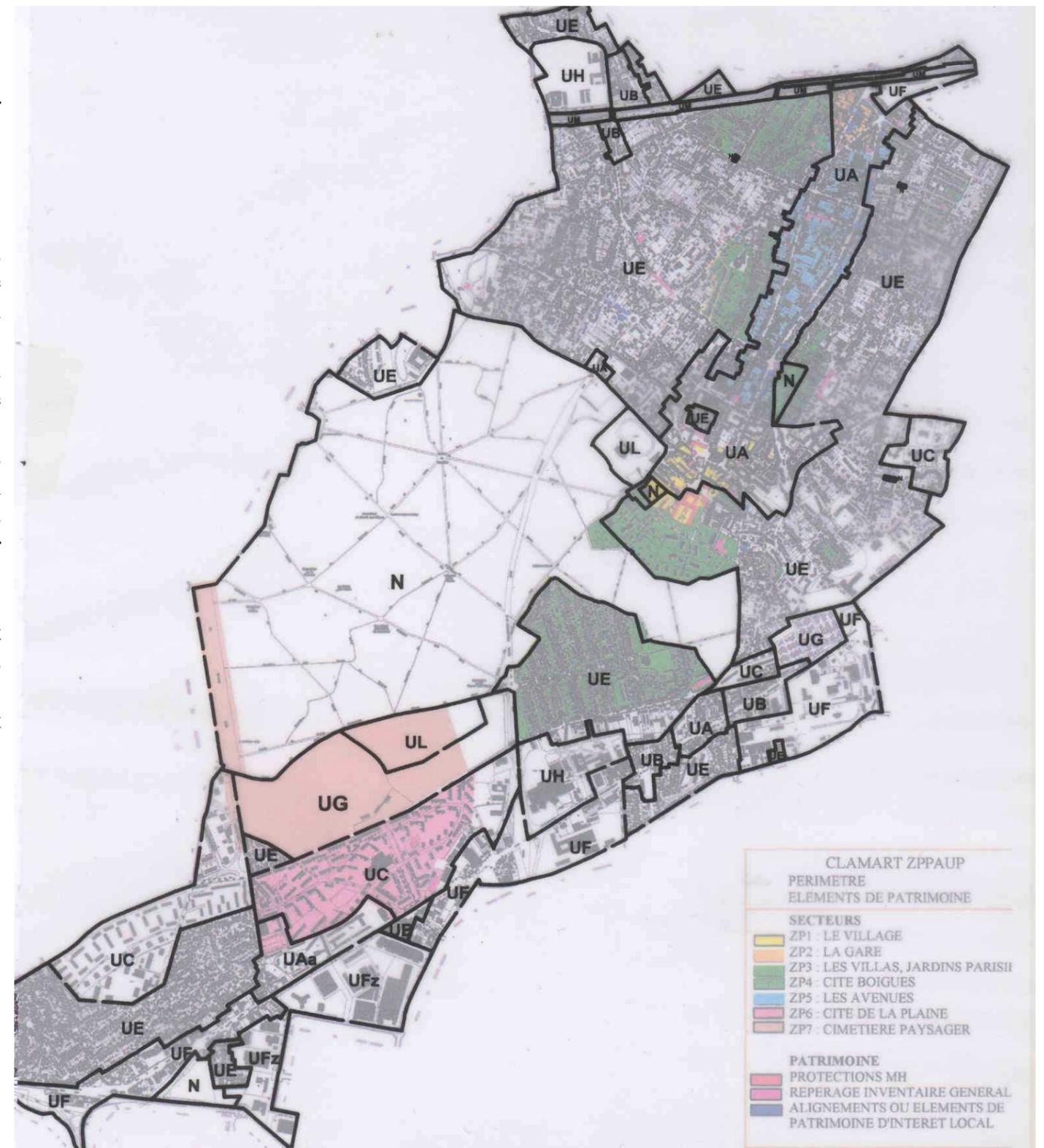
L'affirmation de l'identité de la ville au travers de la valorisation de son patrimoine naturel ou urbain, est l'une des orientations phare affirmée dans le Projet d'aménagement et de développement durable de la commune. En ce sens, le PLU entend :

- « préserver le tissu des quartiers pavillonnaires, en conservant le retrait des bâtiments par rapport à la rue, en conservant les jardins privatifs sur rue des maisons, en uniformisant et améliorant la qualité des clôtures, en plafonnant la hauteur des constructions et la densité de construction et en réglementant les matériaux à utiliser et en favorisant leur mélange » ; . »
- « protéger les ambiances remarquables des rues recensées dans le diagnostic »
- « traiter les transitions urbaines entre le tissu pavillonnaire et le tissu d'habitat collectif par l'insertion de bâtiments de hauteur intermédiaire, afin d'échelonner les gabarits entre les maisons et les logements collectifs »
- « conserver et renforcer l'architecture remarquable du tissu collectif en préconisant des réhabilitations »

Le PLU met en place 17 zones et deux ZAC.

Seules 5 zones sont comprises dans le périmètre de la ZPPAUP :

SECTEURS ZPPAUP	ZONES PLU	
ZP1 Village	UA	Centre urbain traditionnel.
ZP2 Gare	UA	Centre urbain traditionnel.
ZP3 Villas/Jardins Parisiens	UE	Secteurs à dominante pavillonnaire
ZP4 Boigues	UE	Secteurs à dominante pavillonnaire
ZP5 Avenues	UA e UE	Centre urbain traditionnel. Secteurs à dominante pavillonnaire
ZP6 Plaine	UC	Zone d'habitat semi dense, où des immeubles relativement hauts sont implantés en ordre discontinu
ZP7 Cimetière paysager	N/ UL	Secteur d'Equipements



V CONTEXTE LOCAL SOCIO – ECONOMIQUE

D'après les résultats du recensement général de la population de 1999, la commune de Clamart compte une population de 49.131 habitants. Sa superficie de 8.8 km² donne une densité de population de 5.538 habitants/km².

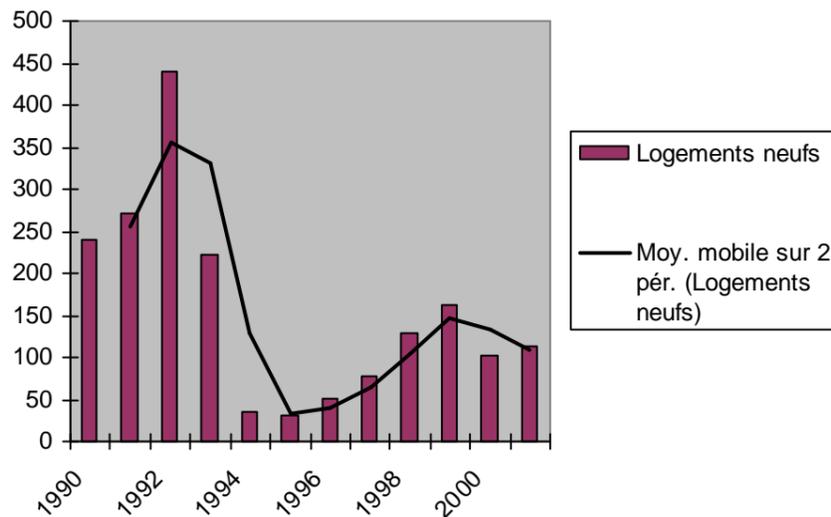
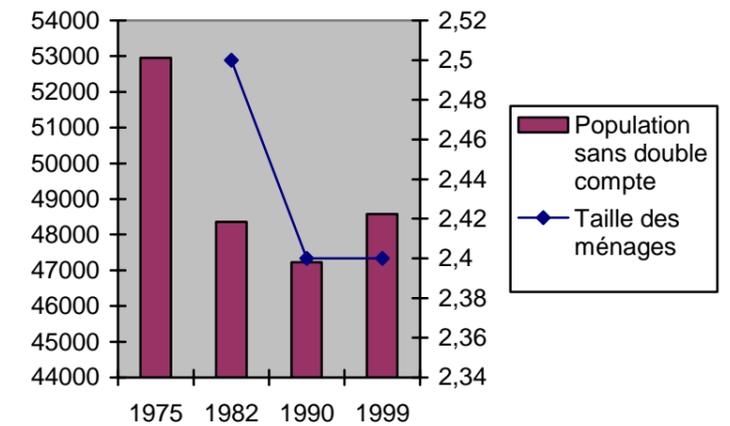
UNE BAISSÉ DE POPULATION EN VOIE D'ÊTRE MAÎTRISÉE

Après deux périodes intercensitaires de diminution de la population (1975-1982 et 1982-1990), Clamart a enregistré une légère augmentation entre 1990 et 1999 (+2,8%), grâce à la résorption du déficit migratoire. Cette baisse liée à une progression de la construction neuve qui a permis de stabiliser des ménages, reste toutefois fragile étant donné le vieillissement de la population.

La structure par âge de Clamart révèle en effet une faible part des moins de 20 ans (24% en 1999) et une représentation des plus de 60 ans (21.1%) en augmentation (+10% entre 1990 et 1999).

Avec 2,4 personnes par ménage, la population de Clamart est représentative de la population française. Mais cette moyenne est le fruit d'écart très importants : la population des ménages composés d'une seule personne a ainsi augmenté de façon sensible lors de la dernière période intercensitaire (+18.9% entre 1990 et 1999), de même que la population des très grands ménages, ménages de 5 personnes et plus (+17.1% entre 1990 et 1999).

Avec un niveau moyen de revenus imposables élevé (autour de 20.000 euros/an), la population de Clamart semble privilégiée : toutefois la répartition des ménages selon leur niveau de ressources traduit là aussi un équilibre fait d'écart importants. Ainsi, 50% des clamartois ont des revenus inférieurs au plafond HLM, et 50% des ménages ont des revenus supérieurs.



UN PARC DE LOGEMENT RENOUVELLE

Le parc immobilier de Clamart comprenait en 1999 22.008 logements dont 91.5% de résidences principales. Ce parc de logements est assez récent, puisque 47.4% des logements ont été construits entre 1949 et 1974, c'est-à-dire dans la période de la reconstruction d'après guerre. Après une très forte baisse de la construction enregistrée à partir de 1994, le parc a augmenté de 5% entre 1990 et 1999.

Dans les secteurs de la ZPPAUP, les logements récents sont situés dans deux secteurs principaux : le secteur du quartier de la Plaine d'abord, quartier correspondant à une opération d'urbanisme volontariste, et dans le secteur du Village, secteur de renouvellement urbain correspondant à une ZAC lancée dans la décennie 1990. Toutefois, la construction neuve a concerné tous les quartiers : 30% des logements mis en chantier entre 1990 et 1999 étaient des maisons individuelles, construites dans les interstices de la ville.

Le logement collectif domine cependant le parc des résidences principales avec 67,5%.

Les logements moyens, de 3 et 4 pièces, sont les plus représentatifs de la Ville, avec 53,9% du total des résidences principales. La part des grands logements est également importante (39,7% en 1999).

Les logements sociaux représentent 24,6% du parc total de logements à Clamart. Ce parc est concentré essentiellement sur les quartiers de la Plaine et de Trivaux la Garenne.

BILAN :

- une population vieillissante, peu renouvelée par un solde migratoire encore déficitaire, malgré l'attachement des Clamartois à leur commune ;
- un parc de logements pavillonnaires important, malgré un accroissement des logements collectifs ;
- un manque de logements de taille moyenne, adaptés à des ménages d'une ou deux personnes.

ORIENTATIONS :

- inverser la tendance à la baisse de la population ;
- poursuivre l'effort de construction, tant dans le parc privé que dans le parc social, notamment pour des logements d'une pièce ou deux ;
- proposer des produits immobiliers intermédiaires, permettant l'accueil de ménages de revenus modestes, afin de maintenir la diversité sociale de la ville.

COMMUNE DE CLAMART

HAUTS DE SEINE

ZPPAUP

RAPPORT DE PRESENTATION

MARS 2006



Jean-Pierre DUTHOIT Architecte DPLG- Urbaniste
Anne-Catherine GAMERDINGER Urbaniste- Géographe
1 RUE DE FLEURUS 75006 PARIS
T 01.45.48.17.94 F 01.45.48.30.79
duthoitjp@aol.com