

Tribunal administratif de Cergy-Pontoise
Établissement public territorial Vallée sud – Grand-Paris
Département des Hauts-de-Seine
Commune de Clamart

Modification n ° 1

du Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique
du 14 mai au 12 Juin 2018

Rapport d'enquête

Table des matières

1 Généralités.....	3
1.1 Preambule historique.....	3
1.2 Procédures antérieures.....	3
1.3 Cadre général.....	3
1.3.1 Le contexte.....	3
1.3.2 Objet de l'enquête.....	4
1.3.3 Cadre juridique de l'enquête.....	4
1.4 Nature et caractéristiques du projet.....	5
1.4.1 Modifications du règlement de la zone UE.....	5
1.4.2 Modifications concernant la transition entre les zones UE et les zones UA, UC et UBd...7	
1.4.3 Modifications liées à l'étude du CAUE 92 (secteurs avenues J. Jaurès/V. Hugo et Galvents Corby).....	8
1.4.4 Modifications liées aux autres secteurs de projet de la ville.....	10
1.4.5 Autres modifications (précisions, rectifications d'erreurs matérielles etc.).....	12
1.5 Composition du dossier.....	15
2 Modalités d'organisation et déroulement de l'enquête.....	17
2.1 Organisation de l'enquête.....	17
2.1.1 Désignation du commissaire enquêteur.....	17
2.1.2 Concertation préalable à la procédure d'enquête.....	18
2.1.3 Modalités de l'enquête.....	18
2.1.4 Information effective du public.....	20
2.1.5 Réunions publiques.....	20
2.2 Déroulement de l'enquête.....	21
2.2.1 Déroulement des permanences.....	21
2.2.2 Clôture de l'enquête.....	25
3 Bilan et analyse des observations et appréciations du commissaire enquêteur.....	25
3.1 Observations orales et écrites et propositions entrant dans le cadre du rapport de présentation.....	26
3.1.1 Modification du règlement de la zone UE.....	26
3.1.2 Modifications concernant la transition entre les zones UE et les zones UA, UC et UBd.....	33
3.1.3 Modifications liées à l'étude du CAUE 92.....	33
3.1.4 Modifications liées aux autres secteurs de projet de la ville.....	38
3.1.5 Autres modifications.....	42
3.2 Observations et propositions hors du cadre du rapport de présentation.....	46
3.2.1 Modification du plan de zonage.....	46
3.2.2 Observations diverses.....	47
4 Annexes.....	51
5 Pièces jointes.....	52
5.1 Arrêtés.....	52
5.2 Publicité.....	52
5.3 Réponses des PPA.....	52
5.4 Registre d'enquête et observations.....	52

1 Généralités

1.1 Préambule historique

Le Plan Local d'Urbanisme actuel a été approuvé le 12 Juillet 2016 en Conseil de territoire.

1.2 Procédures antérieures

Il n'existe pas de procédure antérieure de modification de ce Plan Local d'Urbanisme.

La procédure actuelle a été engagée à la suite de l'arrêté A 65/2017 pris par Monsieur le Président de l'EPT Vallée sud – Grand-Paris le 27 octobre 2017.

1.3 Cadre général

1.3.1 Le contexte

Les informations qui suivent sont extraites du rapport d'enquête publique de la révision du PLU de 2016.

La commune de Clamart est située au sud-ouest de Paris, à environ 6 km de la gare Montparnasse.

La superficie du territoire communal est de 877 ha pour une population de 52 408 habitants (INSEE 2013). Cette population a décliné de 54 900 à 47 200 habitants entre les années 1968 et 1990 pour remonter régulièrement depuis ces vingt dernières années.

Les axes de communication principaux de la commune sont la RD 906 qui relie l'A86 à la RD 2 qui traverse Clamart du nord au sud. L'A86 au sud et la RN 118 à l'ouest sont situées à proximité.

Les routes départementales qui traversent le territoire communal ont une forte incidence sur l'activité locale.

La commune de Clamart est desservie par la ligne N du Transilien SNCF depuis la gare Montparnasse et par dix-sept lignes de bus RATP. La ligne de tramway T6 (Chatillon-Montrouge à Viroflay) dessert cinq stations sur la commune de Clamart. Le futur T10 devrait comporter trois stations sur le territoire de Clamart et sera connecté au T6.

La ligne 15 du Grand-Paris-Express desservira la commune.

Clamart fait partie de la « Métropole Grand-Paris », créée par la loi de décentralisation MAPTAM du 27 janvier 2014 et née officiellement le 1^{er} janvier 2016. La commune est intégrée à l'un des douze territoires de la Métropole : « Vallée Sud – Grand-Paris » qui regroupe 390 000 habitants répartis sur onze communes.

Les communes limitrophes sont très urbanisées : Issy-les-Moulineaux, Vanves, Malakoff, Châtillon-sous-Bagneux, Fontenay-aux-Roses, Le Plessis-Robinson, Bièvres, Châtenay-Malabry, Vélizy-Villacoublay et Meudon.

Enfin il faut noter que la proportion d'espaces verts du territoire communal est importante puisqu'elle représente un tiers de surface totale.

1.3.2 Objet de l'enquête

La présente enquête a pour objet la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Après un an et demi d'application du nouveau PLU, la commune souhaite aujourd'hui faire évoluer son document d'urbanisme pour les raisons suivantes :

- aller plus loin dans la protection des secteurs pavillonnaires soumis à une forte pression foncière. Pour garantir les objectifs et l'équilibre du PLU approuvé en 2016 d'un projet de territoire tourné vers l'avenir avec notamment l'inscription de grands projets et une importante production de logements, il s'avère aujourd'hui nécessaire d'ajuster et de préciser le règlement de la zone UE et de mieux gérer les transitions entre les zones pavillonnaires et les quartiers plus denses pour préserver l'identité clamartoise et ses paysages ;
- appliquer les orientations préconisées par l'étude urbaine et paysagère émise par le CAUE 92 sur le périmètre allant de la gare SNCF à la mairie de Clamart en suivant les avenues Jean Jaurès et Victor Hugo ainsi qu'un périmètre au cœur du quartier Galvents-Corby. Cette étude avait été commandée par la commune dans l'objectif de poursuivre la préservation de l'identité clamartoise. Elle a abouti à des propositions globales d'aménagement et d'embellissement au sein de ces secteurs aux enjeux urbains et paysagers forts. Certaines de ces orientations, en phase avec les objectifs du PADD du PLU appellent à des modifications du PLU qui sont intégrées dans la présente procédure ;
- encadrer et permettre la mise en œuvre de quelques projets ponctuels ou spécifiques sur le territoire qui nécessitent des ajustements du dispositif réglementaire ;
- corriger un certain nombre d'erreurs, apporter des précisions, revoir des formulations qui ont été relevées après un an et demi d'application du nouveau PLU.

L'enquête publique relative à cette modification a été ouverte par l'arrêté n°A19/2018 pris par Monsieur Le Président de l'EPT Vallée sud – Grand Paris, en date du 10 avril 2018.

1.3.3 Cadre juridique de l'enquête

La procédure engagée est définie aux articles L153-31 et L 153-36 du Code de l'Urbanisme car il a été considéré que les modifications engagées n'auront pas pour conséquence :

- de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;

- de réduire ni une zone A ou N, ni un espace boisé classé (EBC), ni une zone de protection et n'induisent pas de risque de nuisance ;
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

1.4 Nature et caractéristiques du projet

1.4.1 Modifications du règlement de la zone UE

Les modifications portent sur :

- Les accès et voirie (art. UE3) : largeurs minimales 3,50 m pour desserte jusqu'à 2 logements, 8 m pour 3 logements et avoir possibilité de réduction à 5 m si voie à sens unique.
- L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (art. UE6) :
 - dans tous les cas, constructions à 6 m minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie avec exception autorisée pour les aménagements en vue du stockage avant ramassage des ordures ménagères dans les conditions de art. 4.4.
 - possibilités d'implantations différentes pour la prise en compte de la volumétrie et de la morphologie urbaine environnante ou dans le cas de la construction d'un élément remarquable concourant à l'animation de la conception architecturale de l'ensemble d'une opération.
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales (art. UE7) :
 - unification de la règle : que les terrains aient un alignement supérieur ou inférieur à 15 m, les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives, conformément aux dispositions de l'art. 7.1.
 - Pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement dont la largeur de la façade sur rue est inférieure ou égale à 15 m, les constructions seront autorisées sur une limite séparative ou en retrait uniquement dans une bande de 25 m comptés à partir de l'alignement. En cas d'implantation d'une construction voisine sur une limite séparative dans la bande de 25 m, la nouvelle construction devra privilégier une implantation accolée à la construction voisine existante. En cas d'une implantation en retrait, il devra être conforme aux dispositions du 7.1.

- En cas de terrains d'angle et de terrains traversants à la date d'approbation du présent règlement, l'implantation sur une limite séparative sera autorisée. Dans ce cas, il ne sera pas fait application de la notion de largeur de terrain sur rue.
- Le cas particulier de construction d'une annexe en fond de parcelle est maintenu mais la rédaction de l'article est ajustée pour en clarifier le sens et confirmer qu'il s'agit bien d'une annexe et non d'une construction principale.
- L'emprise au sol (art. UE9) :
 - redéfinition des tranches et des pourcentages des emprises au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain : première tranche de 300 m² de terrain, emprise maximum 30 % ; deuxième tranche de 300 à 600 m², emprise max 25 % ; au-delà, l'emprise au sol ne pourra excéder 20 % (inchangé).
 - Au sein des secteurs de dispositions spécifiques n° 3 (secteur lié aux projets de la ville), pour les terrains inférieurs à 500 m², l'emprise au sol sera calculée par tranche avec une première tranche de 500 m² et une emprise maximum de 40 % de la superficie du terrain et une deuxième tranche de 500 m² où l'emprise au sol ne pourra excéder 30 %. Au delà, l'emprise ne pourra pas excéder 20 %.
 - Pour les terrains issus d'une division foncière après la date d'approbation du présent règlement, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 20 % de la superficie du terrain.
 - Dans tous les cas chaque construction d'un seul tenant ne devra pas excéder 200 m² d'emprise au sol.
 - Dans tous les cas, le linéaire de façade de chaque construction isolée ne devra pas excéder 16 m.
 - Dans le secteur de dispositions spécifiques n° 3, le linéaire de chaque construction isolé ne devra pas dépasser 15 m.
- La hauteur maximum (UE10) :
 - Les hauteurs des constructions ne pourront pas dépasser 6 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage.
 - Toutefois, ces hauteurs pourront être de 7 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage si les constructions sont implantées en retrait de toutes les limites séparatives et que la distance entre les limites séparatives et le nu des façades est au moins égale à L (distance) = H (hauteur à l'égout).
 - Les sous-sols ne pourront pas être aménagés en pièces d'habitation ou de travail, la constitution de cours anglaises par excavation du sol est interdite (sauf CINASPIC).

- Dans le cas de construction sur un terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point médian entre le point le plus bas et le point le plus haut de chaque façade de la construction.
- L'aspect extérieur des constructions (UE11) :
 - En cas d'impossibilité technique, les toitures des constructions annexes pourront avoir une pente minimale de 5°.
 - Autorisation des toitures à la Mansart sous condition de couvrir l'ensemble de la construction.
 - Simplification du règlement par la suppression d'un certain nombre d'exceptions peu compréhensibles concernant les toitures.
 - Il ne sera pas imposé de pente minimale sous réserve d'utilisation de matériaux de qualité dans le cas de réfection de toiture de hauteur inférieure ou égale à 2,60 m de construction d'emprise au sol inférieure à 20 m².
- Le stationnement (UE12) :
 - suppression de la règle imposant la réalisation en sous-sol de 50 % des surfaces totales de stationnement dans le cas de la création de 5 places de stationnement et plus. Cette règle est remplacée par l'obligation de construire en sous-sol la totalité des places de stationnement dans les constructions comportant plus de 3 places de stationnement.
 - Obligation de 3 places de stationnement pour tout logement de SDP supérieure ou égale à 150 m².
 - Obligation de rétablir toute place de stationnement supprimée lors d'une opération de construction ou de transformation de locaux.
 - Dans le cas d'une division de terrain, le nouveau terrain doit impérativement disposer à minima du nombre de places exigé par le présent règlement. Si de nouveaux logements sont créés, les normes de stationnement s'appliquent en plus.
- Les espaces libres et plantations (UE13) : pour tout projet de construction, la surface de terrain devant être traitée en espace vert de pleine terre passe de 40 à 45 %.

1.4.2 Modifications concernant la transition entre les zones UE et les zones UA, UC et UBd

Les modifications portent sur :

- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (art. UA, UBd et UC7) :
 - En limite de zone UE, implantation en retrait obligatoire avec un retrait conforme aux dispositions du 7.1.

- Dans le cas où une construction voisine est déjà implantée sur la limite, la construction sur cette limite sera autorisée dans le gabarit de celle-la.
- La hauteur maximum (art. UA10 et UC10) :
 - Lorsque la limite jouxte la zone UE, la hauteur au faîtage est limitée à 11 m dans la bande de 15 m par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.
 - Cette hauteur peut être dépassée dans le cas d'une construction implantée en continuité d'une construction mitoyenne existante en zone UE d'une hauteur supérieure au 9/11 m sans toutefois dépasser la hauteur maximale autorisée dans le 10.1.

L'ensemble des dispositions de limitation des hauteurs maximum en limite de zone UE sont également applicables en zone UBd.

La disposition est ajoutée pour gérer la transition entre les zones UA, UBd et UC dans le cas où une rue constitue la limite avec la zone UE.

1.4.3 Modifications liées à l'étude du CAUE 92 (secteurs avenues J. Jaurès/V. Hugo et Galvents Corby)

1.4.3.1 Le zonage

Dix modifications de zonages sont prévues dans les secteurs avenues Jean Jaurès/Victor hugo entre la Mairie et la gare SNCF sur propositions de l'étude CAUE 92. Elles concernent :

- avenue Jean Jaurès :
 - deux maisons marquant l'angle av J. Jaurès/rue Condorcet qui sont reclassées de la zone UA à la zone UE ;
 - l'ensemble des maisons du 159 au 165 av. J. Jaurès reclassées de la zone UA à la zone UE ;
 - l'extension de la zone UE le long de l'av. J. Jaurès au niveau du n°109 ;
- avenue Victor Hugo :
 - l'intégration dans la zone UE de la Cité Victor Hugo et d'un ensemble de maisons de la rue Paul Bert ;
 - le reclassement de la zone UA à la zone UE des ensembles pavillonnaires situés entre les n° 220 à 244 et les n° 58 à 126 de l'av. V. Hugo ;
- le reclassement de la zone UA à la zone UE des Villas Bourgeois ;
- le reclassement de la zone UA à la zone UE d'une partie de l'îlot situé entre la rue de Bièvre et la rue du Plessis-Piquet ;

- le reclassement de la zone UC à la zone UE de deux ensembles pavillonnaires peu dense de la rue de Châtillon et de la rue des Galvents.

Toutes ses modifications de zonage impliquent d'ajuster les périmètres définies sur le plan des servitudes de mixité sociale dans la mesure où la zone UE ne fait pas l'objet de secteur de mixité sociale spécifique.

1.4.3.2 Les secteurs d'enjeux

L'étude du CAUE 92 a également identifié des sites et des secteurs d'enjeux présentant un potentiel en terme de mutabilité et de valorisation dans un objectif d'embellissement du secteur et de son cadre urbain et paysager.

Les sites concernés sont :

- le site de la station service située rue de Vanves avec l'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) prévoyant notamment la création d'une voie piétonne de largeur minimum de 6 m reliant la rue de Vanves et l'avenue J. Jaurès ;
- les terrains au niveau du Marionnaud avec un OAP comprenant la réalisation d'un espace public de 270 m² environ, la limitation des hauteurs conformément à UA10.9 et le respect de UA13.7 pour les aménagements paysagers ;
- l'aménagement commercial de la place de l'Hôtel de Ville en permettant une certaine constructibilité de manière à effacer le pignon aveugle du secteur spécifique n°1 identifié sur le plan de zonage ;
- les terrains au niveau du 31 avenue J. Jaurès en créant un espace public de 21 m² sur ce secteur spécifique n°2 et en limitant la hauteur des futures constructions dans un gabarit R+2+C ;
- le site autour du parc de la Maison Blanche avec la mise en place d'un périmètre de gel sur l'ensemble bâti qui permet d'engager une réflexion sur l'aménagement global de ce secteur.

1.4.3.3 Le patrimoine

L'étude du CAUE 92 a permis d'identifier un certain nombre d'édifices bâtis présentant une valeur patrimoniale. En cohérence avec les éléments identifiés sur le plan de zonage, la liste de éléments de patrimoine bâti, qui apparaît en annexe du règlement, a été complétée. En plus une liste des ensembles bâtis remarquables a été créée et insérée à la site de ces annexes.

Liste des éléments de patrimoine ajoutés

N°	Voie
66	Avenue Jean Jaurès
100	Avenue Jean Jaurès
102	Avenue Jean Jaurès

125	Avenue Jean Jaurès
221	Avenue Jean Jaurès
1	Rue Pascal

Liste des ensembles bâtis remarquables créés

N°	Rue/Ensemble
-	Les villas Jeanne
161	Avenue Victor Hugo
165	Avenue Victor Hugo
10	Rue Jules Ferry
11	Rue Jules Ferry
15	Rue Jules Ferry
17	Rue Jules Ferry
Du 87 au 91	Avenue Jean Jaurès

1.4.3.4 Les emplacements réservés

L'étude du CAUE a permis de repérer un certain nombre d'espaces comme propices à des aménagements d'espaces publics de qualité. Pour cela, des emplacements réservés ont été définis.

- 145, avenue Jean Jaurès : création d'un espace public de 681 m² ;
- 69, avenue Jean Jaurès création d'aménagements publics de 89 m².

1.4.4 Modifications liées aux autres secteurs de projet de la ville

- Le projet Plaine sud (OAP Plaine sud): dans ce périmètre il ne sera pas exigé de pourcentage d'espaces verts de pleine terre sur les terrains qui accueillent des parkings souterrains existants.
- Les abords de la RD 906 au niveau de la ZAC Panorama :

Élaboration d'une OAP avec :

- complément apporté à l'article UB10 sur la hauteur maximum : 10.3.3 – Dans les périmètres délimités par une OAP, la hauteur maximale doit respecter les dispositions fixées par l'OAP.
- création d'un emplacement réservé de 287 m² pour l'aménagement d'un espace public.
- Complément apporté à l'article UB13 sur les espaces libres et les plantations : En UBb, dans le périmètre délimité par l'OAP Abords de la RD 906, les dispositions des 13.1 et

13.2 ne s'appliquent pas. Toute construction devra respecter les aménagements paysagers définis par l'OAP.

- Création d'un espace public avenue Jean-Baptiste Clément: emplacement réservé de 713 m².
- Le site de Vezous : création d'un secteur de dispositions spécifiques n°3 pour permettre la réalisation d'un projet déjà ancien comprenant 11 maisons de ville ainsi qu'une maison composée de 3 logements locatifs sociaux. Cette modification nécessite des compléments à apporter à certains articles du règlement ;
 - art. UE3 – Accès et voirie : 3.3 – Au sein du secteur de dispositions spécifiques n°3, la largeur des voies d'accès desservant plus de deux nouvelles construction à destination d'habitation ne peut en aucun cas être inférieure à 3,50 m.
 - art. UE6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques : 6.1 suppression de la différenciation des distances d'implantation selon que les voies sont supérieures ou inférieures à 4 m remplacée par les constructions seront implantées à 6 m minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie. Une exception est autorisée pour le stockage avant le ramassage des ordures ménagères dans les conditions édictées par 4.4. Ajout de 6.2 qui précise les distances d'implantation applicables dans le secteur de dispositions spécifiques n°3 : pour les voies ≤ 4 m construction à 4 m minimum de l'axe de la voie (actuelle ou future) avec exception pour les aires de stockage des ordures et pour les voies > 4 m, construction à 4 m de l'alignement de la voie (actuelle ou future).
 - Art. UE7 – Implantation par rapport aux limites séparatives, pour le secteur de dispositions spécifiques n°3 uniquement : 7.3.1 – en cas de retrait des limites, par rapport aux limites séparatives, 8 m minimum au nu de la façade comportant des baies principales et secondaires éclairant des pièces principales et 3 m minimum au point le plus défavorable de la façade comportant des baies secondaires éclairant des pièces secondaires ou pas de baies. Le retrait est obligatoire en cas de façade comportant des baies. Pour les CINASPIC, la distance pourra être de 6 m. 7.3.2 – implantation des constructions par rapport aux limites latérales, pour les terrains dont l'alignement est ≤ 15 m, les constructions sont autorisées sur la ou les limites séparatives joignant l'alignement ou en retrait dans une bande de 25 depuis l'alignement. Pour les terrains dont l'alignement est > 15 m, les constructions devront être implantées d'au moins une des limites séparatives dans une bande de 25 m depuis l'alignement actuel ou futur. Dans les deux cas, au delà de 25 m les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives.
 - Art. UE9 – Emprise au sol : 9.2 au sein des dispositions spécifiques n°3, pour les terrains de superficie < 500 m² l'emprise au sol ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain. Pour les terrains > 500 m², emprise au sol limitée à 40 % dans la première tranche de 500 m² et 30 % dans la deuxième tranche de 500 m² et 20 % au delà. 9.6 Dans

le secteur de dispositions spécifiques n°3, le linéaire de façade de chaque construction ne devra pas excéder 15 m.

- Art. UE10 – Hauteur maximale autorisée : 10.2, la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 7 m à l'égout du toit ou au niveau de la dalle de plancher et 11 m au faîtage, la hauteur s'appréciant hors équipement technique.
- Art.UE12 – Stationnement : au sein du secteur de dispositions spécifique n°3, pour les constructions comportant plus de 3 logements, la totalité des places de stationnement devra être réalisée soit en sous-sol, soit au sein d'une construction attenante à la construction principale.
- Art. UE13 – espaces libres et plantations : au moins 40 % de la surface de terrain devra être traitée en espace vert de pleine terre.
- La zone UBb' Les Canaux :
 - modification du plan des servitudes liées à la mixité sociale ;
 - modification de l'article UB10 – Hauteur maximum : art. 10.4 UBb' uniquement, la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 18 m à l'égout du toit, 23 m au faîtage et 20 m à l'égout et 24 m au faîtage pour les constructions dont le rez-de-chaussée est majoritairement affecté à une activité commerciale ou artisanale.
 - modification de l'article UB12 – Stationnement : pour toute nouvelle construction (hors extension ou réutilisation de l'existant), la recommandation de respecter les dimensions minimales devient une obligation.

1.4.5 Autres modifications (précisions, rectifications d'erreurs matérielles etc..)

1.4.5.1 Secteurs de projets le long de la RD 906

- Concernant la ZAC Panorama (Zone UBa) :
 - Art. UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques : en UBa, il est autorisé de s'implanter à la fois à l'alignement et en retrait pour une même construction sous réserve qu'en cas de retrait d'une partie, il soit de 2,5 m minimum de l'alignement actuel ou futur. En UBa uniquement, les saillies sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1,20 m de la façade.
 - Art. UB 10 – Hauteur maximales : plusieurs dépassements ponctuels pourront être autorisés.
 - Art. UB 12 – Stationnement : en UBa uniquement les places de cars ne sont pas exigés.
- Concernant les linéaires commerciaux (zone UB) :

- Art. 1 (zones UB, UF, UE) – Occupations et utilisations du sol interdites : les constructions à destination de commerce, d'artisanat ou de service sont interdites le long du linéaire identifié sur le document graphique général (5.1 du PLU) sur l'avenue du Général de Gaulle.
- Art. 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées ou emprises publiques : en UBb', UBb et UBc uniquement, autorisation d'implantation en retrait de 2,50 m pour les locaux à destination de services situés en rez-de-chaussée.
- Art. 10 – Hauteur maximum : 10.5 en UBb uniquement le long de l'avenue du Général de Gaulle en dehors des linéaires repérés graphiquement, la hauteur maximale peut être majorée de 1 m pour les constructions dont le rez-de-chaussée est majoritairement affecté à une activité commerciale ou artisanale sous réserve que cette bonification de hauteur se situe au RDC affecté à l'activité, la hauteur maximale ne pouvant en aucun cas dépasser R+4+C. En zone UBc uniquement, la même règle s'applique avec une limite maximale correspondant à R+3+C.

Les modifications décrites ci-dessus sont reportées sur le plan de zonage.

- Concernant les règles de hauteur (zones UAa et UB) :
 - Art. UAa 10 – Hauteur maximum : la référence à la hauteur sous les lignes électriques est supprimée.
 - Art. UBb et UBc – Hauteur maximum : la règle est complétée par la référence à la hauteur autorisée du niveau de la dalle de plancher.
- Concernant les percées visuelles(zone UB) :
 - Art. UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques : en UBb et UBc uniquement obligation d'avoir une percée visuelle au rez-de-chaussée sur les façades sur rue > 30 m. L'addition de la largeur et de la hauteur de la percée doit être de 12 m minimum.

1.4.5.2 Modifications transversales

- Concernant le stationnement (article 12, toutes zones) :
 - Art. 12 – Stationnement,
 - Art. 12.1 – Modalités de réalisation : à partir de 3 places, la totalité devra être réalisée en sous-sol sur tout ou partie du terrain sauf impossibilité technique en cas de reconstruction d'un bâtiment déjà existant. Pour toute nouvelle construction (hors extension) les dimensions minimales sont exigées et non plus recommandées. Dans le cas où les surfaces destinées aux vélos ne se situent pas au rez-de-chaussée, un trottoir réservé aux cycles sera prévu pour accéder au rez-de-chaussée.

- Art. 12.4 – Normes de stationnement des automobiles pour les extensions, surélévations, changements de destination, réhabilitations et suppressions d'emplacement. Abaissement du seuil sous lequel aucune place supplémentaire de stationnement n'est exigé de 40 à 20 m². En cas d'extension, il sera demandé un nombre de places correspondant au prorata de la surface de plancher créée si celle-ci excède 20 m². Suppression de l'obligation de disposer d'une place de stationnement pour les commerces et artisanat.
- Concernant les règles d'implantation par rapport aux voies (toutes zones) :
 - Art. UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées ou emprises publiques : La possibilité de reculs partiels ou complets de façade par rapport à l'alignement est étendue à la zone UBb'.
 - Art. 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées ou emprises publiques :
 - Art. 6.1.2 : des implantations différentes de l'alignement actuel peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
 - prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière.
 - Construction d'un élément remarquable concourant à l'animation de la conception architecturale de l'ensemble d'une opération.
 - Art. 6.1.3 : pour les constructions neuves à l'angle de deux voies, lorsque l'une au moins des deux voies n'est pas ouverte à la circulation automobile et/ou n'est pas carrossable, la création d'un pan coupé n'est pas obligatoire.
- Ajustements et précisions des définitions :
 - Baie : ouverture qui permet de voir à l'extérieur ou qui laisse passer la lumière et l'air.
 - Égout du toit : limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter d'une gouttière ou un chéneau.
 - Emprise au sol : les pergolas ≤ 20 m² ne sont pas comptées dans l'emprise au sol.
 - Façade : il est précisé que la toiture ne fait pas partie de la façade. Le schéma illustrant la hauteur au faîtage en cas de terrain en pente est complété.
 - Ouverture de toit : n'est pas considérée comme une baie, une ouverture située en toiture et dont le bas de l'ouverture est à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher au droit de l'ouverture.

- Résidence sociale : créé par le décret n° 941130 du 23 décembre 1994 (art. R351-55 du code de la construction et de l'habitation) les résidences sociales sont destinées aux personnes ou familles éprouvant des difficultés particulières pour accéder à un logement décent et indépendant.
- Recodification du code de l'urbanisme : suite à l'évolution du code de l'urbanisme en raison du décret du 28 décembre 2015, il est procédé à l'ajustement des noms des articles cités dans le règlement et sur les documents graphiques.
- Ajout des secteurs d'OAP sur les plans de zonage : les périmètres des OAP ont été reportés sur les plans de zonage.
- Autres modifications :
 - Art. 3 – accès et voirie (toutes zones concernés) : 3.4, les accès devront être préférentiellement situés hors du stationnement public et des plantations d'arbres.
 - Art. 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (toutes zones) :
 - art 7.5 : la largeur de façade autorisée passe de 15 m à 16 m.
 - art 7.6 : les exceptions autorisées par cet article ne s'appliquent qu'aux constructions existantes.
 - Art. 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (zone UA) : les conditions imposées aux articles 8.2.1 à 8.2.3 ne s'appliquent pas aux constructions à destination de CINASPIC.
 - Art. 12 – Stationnement (toutes zones) : un titre est ajouté à l'art. 12.3 Prescriptions spécifiques en matière de stationnement aux abords des gares et stations de tramway.
- Suppressions d'emplacements réservés secteur Plaine Sud :

1.4.5.3 Mise à jour des annexes

Certaines annexes du PLU sont mises à jour. Ce sont les servitudes d'utilité publique, les annexes sanitaires et les annexes informatives.

1.5 Composition du dossier

- Registres d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés (2)
- Arrêté n° A 65/2017 portant engagement de la procédure de modification n°1 du Plan local d'urbanisme de la commune de Clamart (2 p.)

- Arrêté n° A 19/2018 du 10 avril 2018 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°1 du Plan local d'urbanisme de la Commune de Clamart (2 p.)
 - Avis d'informations apposés sur les panneaux administratifs (1 p. A2)
 - Note de présentation portant sur le projet de modification du PLU de Clamart (13 p.)
1. Rapport de présentation (77 p.)
 2. Règlement modifié (283 p.)
 3. Documents graphiques modifiés
 1. Document graphique général éch 1/5000 (1 A0+)
 2. Document graphique relatif aux emplacements réservés éch 1/5000 (1 A0+)
 3. Document graphique relatif aux éléments de paysage et aux cônes de vue à préserver éch 1/5000 (1 A0+)
 4. Document graphique relatif aux périmètres de servitudes éch 1/5000 (1 A0+)
 4. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) créées
 5. Annexes
 1. Servitudes d'utilité publiques
 1. Annexes (56 p.)
 2. Plan des servitudes d'utilité publique relatives à la conservation du patrimoine culturel éch 1/5000 (1 A0+)
 3. Plan des servitudes d'utilité publique relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements et à la sécurité publique éch 1/5000 (1 A0+)
 4. Plan des servitudes d'utilité publique relatives de certaines ressources et équipements éch 1/5000 (1 A0+)
 2. Annexe sanitaire « gestion des déchets » (1 p.)
 3. Autres annexes
 1. Périmètre sursis à statuer
 1. Délibération du Conseil municipal du 12 octobre 2016 instituant un périmètre de sursis à statuer (3 p + 1 plan A4)
 2. Délibération du Conseil municipal du 24 novembre 2016 portant modification du périmètre de sursis à statuer avenue Jean Jaurès et avenue Victor Hugo (3 p + 1 plan A4)
 3. Délibération du Conseil municipal du 16 décembre 2016 instituant un périmètre d'étude avec sursis à statuer pour le secteur des Galvents (3 p + 1 plan A4)

4. Délibération du Conseil municipal du 26 janvier 2018 portant modification n°2 du périmètre de sursis à statuer avenue Jean Jaurès et avenue Victor Hugo (3 p + 1 plan A4)
2. Zone d'aménagement concerté Site du Panorama
 1. Délibération du bureau territorial de l'EPT Vallée sud – Grand Paris du 11 juillet 2017 portant accord de principe pour la réalisation des équipements d'assainissement, d'eau potable et d'éclairage public de la ZAC du Panorama à Clamart (2 p.)
 - Délibération du conseil municipal de Clamart du 13 juillet 2017 portant approbation du bilan de la concertation préalable et de la mise à disposition du public de l'étude d'impact et du dossier de création de la ZAC du Panorama (3 p.)
 - Délibération du conseil municipal de Clamart du 13 juillet 2017 portant approbation de création de la ZAC du Panorama (3 p.)
 - Délibération du conseil municipal de Clamart du 13 juillet 2017 portant approbation de réalisation de la ZAC du Panorama (3 p.)
 - Délibération du conseil municipal de Clamart du 13 juillet 2017 portant approbation du programme des équipements publics de la ZAC du Panorama (4 p.)
 2. Plan de situation (1 A4)
 3. Plan de délimitation périmétrale éch. 1/1000 (1 A1+)
6. Avis des personnes publiques associées (aucun document au jour d'ouverture de l'enquête)
 7. Bilan de la concertation (49 p.)

2 Modalités d'organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Organisation de l'enquête

2.1.1 Désignation du commissaire enquêteur

Monsieur le Président du Tribunal administratif nous a désigné, François Huet, commissaire enquêteur par décision n° E18000017/95 du 16 mars 2018 et nous a notifié cette désignation par lettre en date du 19 mars.

Monsieur le Président de l'EPT Vallée sud – Grand-Paris a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification du Plan local d'urbanisme de la Commune de Clamart par arrêté n° A 19/2018 du 10 avril 2018. Cet arrêté a été affiché au siège social de l'EPT Vallée sud – Grand-Paris du 19 avril au 22 mai 2018.

2.1.2 Concertation préalable à la procédure d'enquête

La Commune de Clamart a organisé une concertation préalable à son projet de modification du PLU avec les modalités suivantes :

- deux ateliers de travail qui ont eu lieu le 20 décembre 2017 et le 10 janvier 2018 ;
- une réunion publique qui s'est tenue le 31 janvier 2018 ;
- une exposition qui s'est déroulé depuis le début du mois d'avril et durant toute la durée de l'enquête.

En parallèle une information continue a été fournie aux habitants par le biais du site internet de la Ville et d'articles dans le journal municipal.

Un document Bilan de cette concertation est joint au dossier de l'enquête. Ce bilan a été porté par l'arrêté municipal n°A 24/2018 du 4 mai 2018, affiché au siège social de l'EPT Vallée sud – Grand-Paris.

2.1.3 Modalités de l'enquête

2.1.3.1 Réunion préparatoire

A la suite de notre désignation, nous avons pris contact par téléphone le 22 mars 2018 avec Madame Marie Blanzé, Responsable de la planification urbaine à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme de l'EPT Vallée Sud – Grand-Paris. Madame Blanzé nous a fait part de l'avancement du dossier et nous a indiqué qu'elle nous transmettrait le rapport de présentation de la modification dans les jours suivants. Nous avons fixé la date de notre réunion préparatoire qui a été suivi par une réunion avec Monsieur Jean-Didier Berger Maire de Clamart mais également Président de l'EPT.

Nous avons été reçu en mairie le 16 avril 2018 par Madame Blanzé et Madame Catherine Lambart Directrice de l'Aménagement et de l'Urbanisme de la commune, au service de l'urbanisme où nous avons constaté la disposition des locaux où aurait lieu l'enquête puis nous nous sommes rendus dans le bureau de Monsieur Le Maire qui nous a exposé les grandes lignes du projet de modification en insistant sur l'intention d'améliorer le cadre de vie des clamartois en protégeant encore plus les quartiers pavillonnaires, la volonté de mieux gérer la transition entre les zones pavillonnaires et le centre-ville et encadrer l'évolution de deux secteurs spécifiques qui ont fait l'objet d'études par le CAUE92.

A l'issue de cette réunion, nous avons pris possession du dossier soumis à l'enquête.

Nous avons lu le dossier et avons fait quelques observations relevant de la présentation dans le but d'en faciliter la lecture.

2.1.3.2 Visite des lieux

Le 3 mai, Mesdames Lambard, Blanzé et moi-même avons effectué la visite des lieux.

Nous avons ainsi pu observer dans le détail les différents sites objets de modification dans le PLU.

2.1.3.3 Organisation des permanences

Nous avons arrêté les dates d'ouverture et de fermeture de l'enquête, du lundi 14 mai à 8 h 30 au mardi 12 juin 2018 à 17 h 30 et défini la date des permanences :

- lundi 14 mai de 9 h à 12 h ;
- jeudi 31 mai de 14 h 30 à 17 h 30 ;
- samedi 9 juin de 9 h à 12 h ;
- mardi 12 décembre de 14 h 30 à 17 h 30.

Le dossier d'enquête publique et un registre à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur étaient tenus à la disposition du public à la Direction de l'Urbanisme et du Logement au 3^{ème} étage du Centre administratif les lundi, mercredi et vendredi de 8 h 30 à 12 h, les mardi et jeudi de 13 H 30 à 17 h 30 et pendant les permanences.

Un second registre à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur était disponible au siège de l'EPT.

Les permanences se sont tenues dans un bureau contigu à la salle mise à disposition pour la consultation du dossier.

2.1.3.4 Publicité, affichage

L'arrêté n°A 19/2018 du 10 avril 2018 précise les mesures de publicités et d'information à mettre en place pour cette enquête.

Les journaux retenus pour la publicité légale ont été :

- LES ÉCHOS des mardis 24 avril et 15 mai 2018
- L'HUMANITÉ des mercredis 30 avril et vendredi 18, samedi 19 et dimanche 20 mai 2018.

Ces annonces légales sont jointes au présent rapport.

Nous avons constaté personnellement que l'affichage était largement présent sur les panneaux de la Commune. Les certificats d'affichage remis par la mairie de Clamart et par l'EPT Vallée Sud – Grand-Paris témoignent que l'avis d'enquête a été affiché sur tous les panneaux d'information de la Ville du 27 avril au 13 juin et au siège de l'EPT du 27 avril au 21 juin. Nous avons constaté personnellement l'affichage de l'avis dans quelques panneaux de la Ville.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet a été notifié aux personnes publiques associées (PPA) par courrier signé du Président de l'EPT Vallée Sud – Grand-Paris en date du 17 avril 2018. Les dix PPA destinataires étaient :

- La C.C.I. des Hauts-de-Seine ;
- La C.M.A. 92 ;
- Le Conseil départemental des Hauts-de-Seine ;
- La DRIEA/ Préfecture ;
- La Métropole du Grand Paris ;
- Le Conseil régional d'Île-de-France ;
- La société du Grand-Paris ;
- La C.I.A. d'Île-de-France ;
- Île-de-France Mobilités (ex STIF) ;
- La mairie de Clamart.

2.1.4 Information effective du public

Conformément à l'article 5 de l'arrêté, le dossier d'enquête téléchargeable était disponible durant l'enquête sur le site internet de la commune à l'adresse : www.clamart.fr et sur le site de l'EPT à l'adresse : www.valleesud.fr. Le dossier était consultable depuis un poste informatique situé au 3^{ème} étage du centre administratif de la commune.

Comme stipulé dans le même article de l'arrêté d'ouverture de l'enquête, tout courrier pouvait être adressé au siège de l'enquête, à notre attention.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur étaient consultables à la Direction de l'urbanisme et du logement de Clamart durant l'enquête aux jours et heures d'ouverture de l'enquête et pendant les permanences. Les observations et propositions du public transmises par voie électronique étaient en outre consultables sur les sites internet mentionnés ci-dessus.

2.1.5 Réunions publiques

Il n'a pas été organisé de réunion publique durant l'enquête.

2.2 Dérroulement de l'enquête

2.2.1 Dérroulement des permanences

Conformément à l'arrêté n° A 19/2018 du 10 avril 2018 pris par Monsieur le Président de l'EPT Vallée sud – Grand-Paris, l'enquête publique s'est déroulée du lundi 14 mai au mardi 12 juin 2018, soit pendant 30 jours consécutifs.

Comme stipulé à l'article 6 de l'arrêté, nous nous sommes tenus à la disposition du public au cours des quatre permanences de 3 heures chacune, la première le 14 mai à l'ouverture de l'enquête et la dernière le 12 juin, à la clôture de celle-ci.

2.2.1.1 Permanence du lundi 14 mai

Nous avons reçu Monsieur [REDACTED] demeurant [REDACTED] rue Lacombe, Quartier Percy-Schneider représentant urbanisme du comité de quartier. Il s'est présenté comme étant favorable au développement de l'aspect village de Clamart porté par cette modification et a déposé dans le registre en ce sens.

Nous avons reçu Madame [REDACTED] de la société immobilière CITILIA et Monsieur [REDACTED] architecte. Ils ont un projet immobilier qui ne rentre plus dans les nouvelles dispositions de la zone UE. Nous leur avons proposé de présenter un mémoire exposant la situation avec demande d'extension de la zone UBd adjacente à leur projet ou de mise en place de secteur à dispositions spécifiques.

2.2.1.2 Permanence du jeudi 31 mai

Nous avons reçu Monsieur [REDACTED] architecte qui a un projet d'immeuble sur le site de l'OAP n°8 sis abords de la RD 906, à l'entrée du cimetière. Monsieur [REDACTED] a fait un certain nombre de demandes et de propositions pour l'adaptation de son projet aux spécificités du terrain, concernant notamment les marges de recul, les hauteurs et les proportions. Ces remarques sont détaillées dans un courrier remis en main propre.

Nous avons reçu Monsieur [REDACTED] habitant rue Bonnelais qui s'inquiétait que le côté impair de cette rue soit inclus dans le périmètre d'étude avec sursis à statuer. Nous n'avons pas pu le renseigner sur ce point mais nous lui avons confirmé que l'objectif du PLU était de conserver l'aspect verdoyant du quartier.

Nous avons reçu Monsieur LECONTE représentant l'ASL « Clamart – Villa Bourgeois ». Monsieur LECONTE nous a exprimé sa satisfaction de voir le périmètre des villas Bourgeois passer en zone UE. Un courrier RAR l'avait précédé comportant 7 signatures.

Nous avons reçu Madame [REDACTED] accompagnée de Madame [REDACTED] son avocate. Monsieur et Madame [REDACTED] sont propriétaires d'une maison située dans le secteur n° [REDACTED] du plan de zonage modifié rue de Bièvre. Madame [REDACTED] nous a expliqué que sa maison est vieille et en très mauvaise état. Les époux [REDACTED] souhaitent vendre cette maison trop grande pour eux maintenant, surtout que leur état de santé ne leur permet plus d'en assurer l'entretien. Le fait de

passer cette maison en zone UE la rend invendable à leurs yeux. De plus ils contestent ce nouveau découpage qui intègre des immeubles. Ils proposent donc que ce découpage soit revu afin de maintenir leur maison dans la zone UA. Madame [REDACTED] insiste sur le fait que sa démarche est sincère et ne cache aucun sous-entendu politique. Elle est prête à proposer au Maire de participer activement à l'élaboration d'un projet. Préalablement à cette visite, Monsieur et Madame [REDACTED] avait adressé un courrier dans lequel tous leurs arguments sont développés.

Nous avons reçu Madame [REDACTED] Monsieur [REDACTED] Monsieur [REDACTED] de la société de promotion FAUBOURG IMMOBILIER et Monsieur [REDACTED] architecte. Il s'agit de la modification liée à l'étude du CAUE 92 qui contrevient à un projet de construction présenté par le promoteur FAUBOURG IMMOBILIER depuis plus d'un an et qui se trouve perdre la moitié de sa surface constructible du fait de la modification envisagée. Les héritiers [REDACTED] se disant particulièrement choqués par la brutalité avec laquelle cette modification est intervenue alors que depuis le début le promoteur et l'architecte avaient pris soin de travailler en bonne intelligence avec le service instructeur du permis de construire. Nous leur avons conseillé faire un courrier à notre attention pour préciser et étayer leurs demandes.

Nous avons reçu Monsieur [REDACTED] propriétaire de la parcelle cadastrée AC [REDACTED] sise Villa Bourgeois, précisément dans le carré faisant l'objet de la modification n°8 du passage de zone UA en zone UE. Monsieur [REDACTED] propriétaire depuis 1972 souhaite partir de sa maison devenue trop grande pour lui. Il est scandalisé par cette modification autoritaire qui fait perdre beaucoup de valeur à son bien. Nous lui avons dit que nous venions de recevoir un courrier de ses voisins qui approuvait ce changement de zone et qu'il était donc très minoritaire sur ce point de vue. Monsieur [REDACTED] a donné suite à sa visite par un courrier.

Nous avons reçu Monsieur [REDACTED] qui est venu exprimer sa satisfaction que le quartier des Galvents qu'il habite, garde son caractère pavillonnaire affirmé avec la transformation de la zone UC en UE sur quelques parcelles. Il l'a confirmé avec un écrit dans le registre.

2.2.1.3 Permanence du samedi 9 juin

Nous avons reçu Madame ARCARO avec Messieurs DOUGLAS et LEON de l'association des « Résidents de GALVENTS-CORBY » qui ont fait des propositions sur la zone UE : modification des tranches pour les coefficients d'emprise au sol, modifications sur les ouvertures orientées vers les limites séparatives à moins de 3 m avec suppression de ces ouvertures (sauf puits de lumière), distinction entre baie secondaire et baie principale. Ils ont soumis la proposition de végétalisation des murs aveugles. Ils ont exprimé leur préoccupation due à la sécurité des carrières. Ils ont dit s'inquiéter des conséquences à venir de la circulation au départ de la ZAC Panorama qui traversera le quartier des Galvents. Ils ont posé une question sur le cèdre de l'Himalaya du 100-102 rue Paul Padet qui aurait disparu de la liste des arbres remarquables du nouveau PLU et demandé qu'il y soit rétabli. Une note de l'association a été déposée dans le registre.

Nous avons reçu Monsieur [REDACTED] directeur de CLAMART-HABITAT qui a remis une note demandant des aménagements des dispositions spécifiques n°3 secteur Vézous. Cette note a été déposée dans le registre.

Nous avons reçu Monsieur [REDACTED] propriétaire du terrain situé [REDACTED] rue Victor Hugo, secteur 7 de la modification du plan de zonage. Il estime que si l'on applique les règles de la zone UE sur son terrain qui fait environ 8,5 m de large, ce terrain devient inconstructible. Il s'oppose donc à cette modification sur ce secteur car il ne la comprend pas et elle le pénalise. Monsieur [REDACTED] a déposé une note dans le registre.

Nous avons reçu Monsieur [REDACTED] qui habite [REDACTED] rue du Plessis-Piquet. Il est très favorable au passage de sa parcelle en zone UE. Par ailleurs, il propose une hauteur maximum de 9 m pour les toitures à la Mansart pour garanti R+1+C. Il a déposé dans le registre.

Nous avons reçu Madame [REDACTED] qui s'est dite favorable au projet de modification et qui a exposé un certain nombre d'observations et de propositions qu'elle a ensuite transmises par courriel.

Nous avons reçu Monsieur [REDACTED] habitant [REDACTED] rue du Plessis-Piquet qui se réjouit du passage de son terrain en zone UE et insiste pour que cela soit préservé.

Nous avons reçu Monsieur Yannick [REDACTED] habitant [REDACTED] allée des Noisetiers qui trouve globalement les documents présentés de bonne qualité et se dit très satisfait de cette modification de PLU. Il a fait quelques propositions : définir plus clairement sur le plan, les emplacements à disposition spécifiques, réduire le rayon de limitation du nombre de places de stationnement dans les constructions collectives, de 400 ou 500 m à 200 m.

Nous avons reçu Madame [REDACTED] qui demande un assouplissement de la règle de l'interdiction des bacs acier en privilégiant la qualité des matériaux. Madame [REDACTED] a déposé sa demande dans le registre.

Nous avons reçu Monsieur et Madame [REDACTED] qui demandent que le secteur de leur terrain situé 10 rue Paul Louvrier soit situé en zone UE. Cette demande a été déposée dans le registre.

2.2.1.4 Permanence du mardi 12 juin

Nous avons reçu Madame [REDACTED] que nous avons déjà reçue le 31 mai. Madame [REDACTED] nous a remis un dossier contenant une longue lettre et des plans du projet qu'elle avait soumis à la mairie. Elle a dit son opposition au projet d'OAP et s'est dite révoltée par la manière dont elle s'était sentie « baladée » par la mairie.

Nous avons reçu Monsieur Georges [REDACTED] habitant [REDACTED] rue Gathelot. Il souhaite avoir la possibilité de construire un petit immeuble de 2 ou 3 étages sur sa parcelle en gardant l'esprit verdoyant tout en restant en zone UA et avoir la possibilité d'appuyer sa construction contre le mur aveugle donnant sur sa parcelle et rester ainsi dans l'esprit recherché dans le passage en zone UE. Monsieur [REDACTED] a exprimé sa demande dans le registre.

Nous avons reçu Messieurs [REDACTED] habitant rue du Moulin de Pierre et [REDACTED] habitant avenue Marguerite Renaudin. Un certain nombre de propositions sont exprimés parmi lesquelles nous notons l'autorisation des toitures terrasses, la possibilité des panneaux solaires et l'encouragement de toutes les mesures allant dans le sens de la COP 21, la possibilité de suppression de la distance à respecter par rapport aux limites séparatives dans le cas de parcelle de moins de 9 m de large. Monsieur [REDACTED] a déposé une note dans le registre avec toutes ses propositions. Il les a également transmises par courriel.

Nous avons reçu Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] de l'association « Vivre à Clamart ». Monsieur [REDACTED] nous a expliqué que le PLU allait à contresens de l'esprit du développement durable et de la protection du climat de la COP 21 et qu'il regrettait qu'il ne soit pas prévu d'action pour engager une démarche de rénovation thermique. Monsieur [REDACTED] a développé de nombreuses critiques. Il a attiré notre attention sur la nécessité de maintenir et protéger les sentes qui sont menacées de recevoir des constructions ou d'être imperméabilisées. Un mémoire de 12 pages a été annexé au registre, reprenant toutes les critiques, demandes et propositions de l'association « Vivre à Clamart ».

Nous avons reçu Messieurs [REDACTED] demeurant 1 [REDACTED] rue Jean Jaurès et [REDACTED] demeurant [REDACTED] avenue Gambetta. Ces messieurs demandent que les parcelles situées à la pointe de la rue Gambetta soient passée en zone UE afin de préserver les jardins. Nous leur avons dit que cette demande était déjà faite par Monsieur et Madame [REDACTED] qui avaient fait un courrier en ce sens. Je leur ai néanmoins conseillé de l'écrire dans le registre, ce qu'ils ont fait.

Nous avons reçu Madame [REDACTED] de la société CITILIA que nous avons déjà reçu le premier jour de l'enquête. Elle est venue nous annoncer qu'elle déposait un courrier dans lequel elle demandait que les dispositions spécifiques n°3 soient applicables sur le terrain sur lequel elle a un projet de construction d'un petit immeuble. Elle a également fait un dépôt dans le registre.

Nous avons reçu Monsieur [REDACTED] demeurant [REDACTED] rue de la Fontaine. Il demande la préservation du cœur d'îlot La Fontaine, Trosy, rue de l'Église avec la conservation des arbres. Il a fait un dépôt dans le registre.

Nous avons reçu Monsieur [REDACTED] habitant [REDACTED] avenue du Général de Gaulle, Madame [REDACTED] habitant au [REDACTED] de la même avenue, Monsieur [REDACTED] habitant [REDACTED] rue de la Porte de Trivaux, Messieurs [REDACTED] habitants [REDACTED] et [REDACTED] avenue du Général de Gaulle. Ces personnes étaient présentées par Madame [REDACTED]. Ces personnes sont propriétaires pour moitié des parcelles AO [REDACTED] et [REDACTED] sur lesquelles il existe un projet de construction que nous avait par ailleurs montré Monsieur de [REDACTED] architecte lors de la première permanence. Ces personnes s'inquiètent de l'OAP qui touche leurs parcelles et souhaitent que les règles de cette OAP soient explicitées dans le règlement du nouveau PLU. Nous leur avons confirmé que les règles de l'OAP l'emportent sur les règles de la zone concernée du PLU. Des courriers ont été déposés dans le registre.

Enfin, nous avons reçu Monsieur [REDACTED] de l'agence d'architecture HAOUR. Monsieur [REDACTED] demande s'il y a possibilité de construire sur la parcelle du 1 [REDACTED] av Victor Hugo passée

en zone UE, un petit immeuble adossé au mur pignon existant avec des dégressivités des niveaux. Cette demande est déposée dans le registre.

La participation du public a été significative. Les entretiens se sont déroulés dans une bonne ambiance respectueuse et aucun incident n'a été signalé.

2.2.2 Clôture de l'enquête

L'enquête a été close le mardi 12 juin à 17 h 30. Nous avons signés la clôture du registre d'enquête à ce moment. Nous avons récupéré les deux registres d'enquête remplis ainsi que les courriels et les courriers.

Il nous a été signalé que 8 courriels avaient été déposés après la date de clôture de l'enquête. Nous n'en avons pas pris connaissance.

3 Bilan et analyse des observations et appréciations du commissaire enquêteur

Nous avons remis le procès-verbal de synthèse des observations du public à Monsieur Jean-Didier Berger maire de Clamart et président de l'EPT Vallées sud – Grand-Paris en présence de Madame Blanzé et de Madame Lambart le 18 juin 2018. Ce procès-verbal est annexé au présent rapport ainsi que le mémoire en réponse de la commune que nous avons reçu le 2 juillet par courriel.

Au cours des permanences nous avons reçu 25 personnes ou groupes de personnes.

Nous avons recueilli au total les observations ou opinions de 59 personnes ou groupes de personnes exprimées :

- dans le registre pour 27 d'entre-elles ;
- par courriel pour 26 d'entre-elles ;
- par courrier pour 9 d'entre-elles ;
- ou bien directement au commissaire enquêteur lors des permanences.

23 personnes se sont dites favorables ou très favorables à la modification du règlement du PLU. Parmi ces personnes ou groupes de personnes, certaines ont fait des observations ou des propositions.

Sur les 10 PPA informées par courrier du projet de modification du PLU, seule la CCI92 a répondu. Elle s'est déclarée favorable à ce projet.

Par ailleurs, le SEDIF qui n'avait pas été consulté en tant que PPA, a transmis un courrier dans lequel sont évoqués des sujets de discussion en cours avec la mairie de Clamart.

L'ensemble des observations et propositions sont détaillées dans le procès-verbal de synthèse.

Nous avons distingué dans ce procès-verbal, les observations ou propositions entrant dans le cadre du rapport de présentation c'est-à-dire directement concernées par la modification du PLU présentée et les observations et propositions n'entrant pas dans le cadre du rapport de présentation.

Nous avons intégré des commentaires préalablement à la transmission du procès-verbal des observations à l'établissement public territorial Vallée-sud – Grand-Paris (EPT) et des appréciations après avoir pris connaissance des réponses de l'EPT aux observations.

3.1 Observations orales et écrites et propositions entrant dans le cadre du rapport de présentation

3.1.1 Modification du règlement de la zone UE

Nous avons relevé 8 articles qui ont fait l'objet d'une ou plusieurs observations ou propositions.

3.1.1.1 Article UE 3 – Accès et voirie

Les voies d'accès ne sont pas assez larges.

Réponse EPT : La largeur des voies d'accès a justement été augmentée dans le projet de modification du PLU pour les constructions de plus de 2 logements (3,5 m pour 1 ou 2 logements, 8 m pour 3 logements et plus. Possibilité de réduction à 5 m si voie d'accès en sens unique). Il est souhaité maintenir cette règle modifiée.

Appréciation du commissaire enquêteur sur ce point : les largeurs proposées sont conformes aux normes en vigueur et tout à fait suffisantes. Il est important de veiller aux dimensions des plates-formes de retournement dans le cas de voies en impasse.

3.1.1.2 Article UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Article UE 6.1 :

Imposer une surface minimum d'espaces verts dans la marge de recul agrandie.

Réponse EPT : Il pourrait être proposé un minimum d'espaces vert de pleine terre dans la marge de recul, pourcentage inclus dans les 45% exigés, afin de réaliser des vrais espaces de jardins.

Article UE 6.7 :

Supprimer le point relatif à « l'animation de la conception architecturale » qui ouvre à toutes les interprétations pour obtenir des dérogations qui viendront sous la pression des architectes.

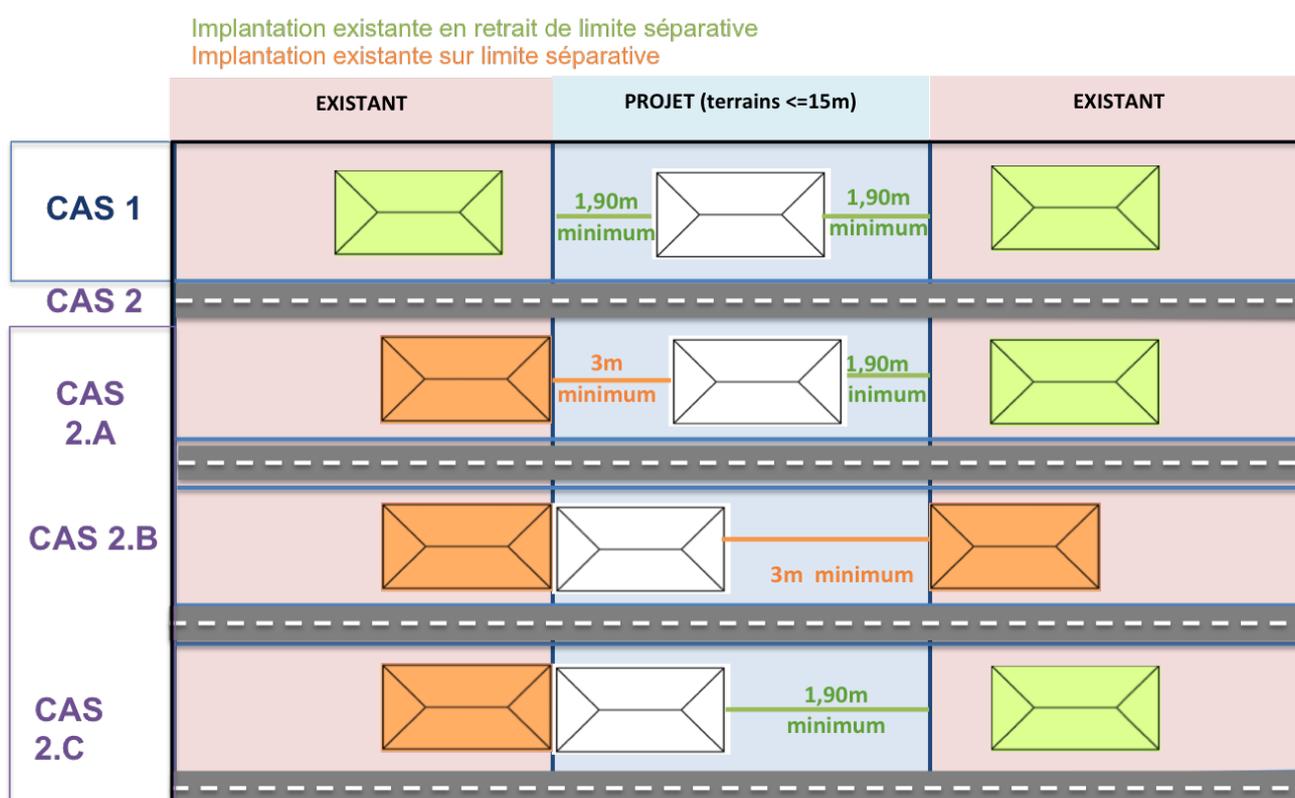
Réponse EPT : Ce point permet effectivement de laisser une liberté de création architecturale dans le respect de l'identité pavillonnaire de la zone UE.

Appréciation du commissaire enquêteur sur ce point : nous comprenons que l'EPT maintient la formulation initiale, ce que nous interprétons comme la volonté de rester ouvert au dialogue avec les maîtres d'ouvrage et les architectes.

3.1.1.3 Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Proposition, pour les terrains inférieurs à 15 m de façade, de donner le choix de 3 m d'un côté et accolé à la limite séparative de l'autre ou bien 1,5 m de chaque côté ou dans le même esprit, de permettre 3 m d'un côté et possibilité d'un passage inférieur de l'autre si façade aveugle.

Réponse de l'EPT : La Ville et l'EPT sont d'accord pour prendre en compte cette remarque, en laissant la **possibilité uniquement pour les terrains <=15M** de pouvoir s'implanter comme suit :



CAS 1 Construction(s) existante(s) voisine(s) implantée(s) en retrait de limite séparative: en cas de constructions voisines existantes en retrait des limites, le projet devra être implanté en retrait de 1,90m minimum des limites séparatives, de part et d'autre de l'unité foncière du projet.

CAS 2 Construction(s) existante(s) voisine(s) implantée(s) en limite séparative.

Le projet pourra :

- CAS 2A : s'implanter en retrait de 3m minimum par rapport à la limite séparative où est implantée la construction voisine existante. En cas de construction existante en retrait de l'autre limite séparative, le retrait autorisé minimum sera de 1,90m.

- CAS 2B : s'accoler à la construction voisine existante implantée en limite séparative et s'implanter à 3m minimum de la limite séparative opposée si la construction existante de l'autre côté de l'unité foncière du projet est implantée en limite séparative
- CAS 2C s'accoler à la construction voisine existante implantée en limite séparative et s'implanter à 1,90 minimum si la construction voisine existante est implantée en retrait de limite séparative.

Appréciation du commissaire-enquêteur sur ce point : ces propositions sont bienvenues notamment pour certains propriétaires ayant des terrains étroits qui vont passer en zone UE. Elles vont leur permettre de pouvoir envisager un projet de construction de maison sur leur terrain.

Autre demande pour les parcelles de moins de 9 m de large, autoriser une implantation possible sur deux limites séparatives.

Réponse EPT : L'implantation de limite à limite pour les petits terrains favorise les divisions parcellaires. Il n'est donc pas souhaité revenir à la règle du PLU en vigueur. Néanmoins, au vu des remarques énoncées plus haut, il est néanmoins proposé un retrait moindre pour les terrains inférieurs à 15 mètres (voir schéma ci-dessus).

Autre demande, que l'installation de pare-vue soit obligatoire sur les terrasses ou balcons situés à moins de 8 m d'une limite séparative.

Réponse EPT : Il n'est pas souhaité accéder à cette demande.

Art UE 7.6 :

Proposition que, dans le cas de nécessité d'une 3^{ème} place de stationnement, la construction d'annexe à des fins de garage pour 2 véhicules, soit 30 m², soit autorisée au lieu de 15 m² prévus.

Réponse EPT : La Ville et l'EPT vont étudier cette demande en évaluant les impacts éventuels d'un changement de règle sur ce sujet.

Appréciation du commissaire-enquêteur sur cet article : nous sommes favorables à la modification des distances par rapport aux limites séparatives. A propos de l'obligation d'un pare-vue sur balcon ou terrasse à moins de 8 m d'une limite, l'EPT considère que l'élévation d'une barrière supplémentaire que constituerait un pare-vue n'est pas souhaitable et risque en outre d'être inesthétique. Nous n'avons pas de commentaire particulier sur ce point.

3.1.1.4 Article UE 9 – Emprise au sol.

Article UE 9.2 :

Proposition de réduire les emprises au sol :

- 1^{ère} tranche de 300 m² : 30 %
- 2^{ème} tranche de 300 m² : 25 %
- 3^{ème} tranche de 600 à 1000 m² : 20 %
- au-delà : 15 %.

Réponse EPT : il n'est pas souhaité d'aller trop loin dans la contrainte des règles afin de ne pas bloquer tout projet de construction à gabarit pavillonnaire dans la zone UE.

Autre proposition des emprises au sol :

- $S \leq 200 \text{ m}^2$: CES = 45 % avec 50 % mini de pleine terre ;
- $200 < S \leq 1000 \text{ m}^2$: $E = 150 + (S - 500) \times 0,1$ avec 60 % mini de pleine terre ;
- $1000 < S \leq 1500 \text{ m}^2$: $E = 150 + (S - 600) \times 0,1$ avec 70 % mini de pleine terre ;
- $1500 < S \leq 2000 \text{ m}^2$: $E = 150 + (S - 800) \times 0,1$ avec 80 % mini de pleine terre ;
- $2000 < S$: $E = 150 + (S - 1000) \times 0,1$ avec 85 % mini de pleine terre ;

avec S = surface du terrain et E = emprise au sol du bâti.

Réponse EPT : La Ville et l'EPT considèrent que la règle proposée dans le PLU modifié permet d'atteindre un équilibre entre préservation des spécificités des quartiers pavillonnaires et possibilité de réaliser des projets dans le respect de ces spécificités.

Article UE 9.3 :

Proposition de modifier la date de la prise d'effet de cet article pour les terrains issus d'une division foncière d'une prise d'effet immédiate ou bien à la date du 01-01-2018.

Réponse EPT : Jusqu'à l'approbation du PLU modifié, c'est le PLU en vigueur qui s'applique. Dès l'approbation du PLU modifié, il pourra être envisagé d'appliquer la règle, mais uniquement pour les divisions post-approbation. Le PLU ne peut pas être rétroactif.

Appréciation du commissaire-enquêteur sur cet article : les réponses apportées par l'EPT n'appellent pas de commentaire.

3.1.1.5 Article UE 10 – Hauteur

Article UE 10.1 :

Proposition de limiter la hauteur des toitures à la Mansart à 9 m maximum au faîtage pour garantir le maintien du R+1+C.

Autre proposition à 7 m à l'égout et 10 m au faîtage.

Réponse EPT : *Il est proposé l'introduction de la règle suivante : « pour les projets d'extensions, il est possible de réaliser l'extension dans la hauteur de l'égout existant, dans la limite de 7 mètres à l'égout du toit, afin de permettre une continuité dans la hauteur de la construction. »*

Autre demande, qu'il soit précisé que le niveau de la dalle du dernier étage (comble) soit au niveau de l'égout du toit donc à 6 m.

Réponse EPT : *Cette règle interdirait les projets de constructions à gabarit pavillonnaire où l'égout du toit est plus bas que la dalle. Il n'est donc pas souhaité suivre cette demande, dans l'objectif de conserver une diversité architecturale au sein de la zone UE.*

Article 10.6 :

Demande d'une simplification de la règle concernant les cônes de vue avec une limitation à 9 m de hauteur des constructions quelle que soit leur position par rapport aux paliers et par rapport aux limites du cône.

Réponse EPT : *Il n'est pas souhaité modifier la règle actuelle des cônes de vue.*

Appréciation du commissaire-enquêteur sur cet article : *les réponses apportées par l'EPT n'appellent pas de commentaire. Nous notons que l'EPT a pris en compte la demande de possibilité de maintenir les hauteurs des extensions ou agrandissements identiques à l'existant.*

3.1.1.6 Article UE 11.3 – Toitures

Demande que la hauteur des toits à la Mansart soit limitée à 9 m afin de ne pas créer une barrière visuelle.

Réponse EPT : *La hauteur de 10 mètres au faîtage est la plus adaptée afin de réaliser un « vrai » toit Mansard.*

Commentaire CE : *Il nous paraît logique que ces demandes soient traitées dans le cadre de l'article 10.1 relatif aux hauteurs.*

Demande qu'il soit précisé que l'interdiction des toitures terrasses s'applique également aux extensions avec une meilleure définition de celles-ci.

Réponse EPT : Il pourra être précisé que l'interdiction s'applique également pour les extensions (rappel : interdiction toitures terrasses sauf impossibilité technique).

Demandes pour que les toitures terrasses soient autorisées avec possibilité de leur végétalisation dans le but d'agir contre le réchauffement climatique et dans le respect des objectifs de la COP 21.

Autre demande, possibilité de mettre en place des panneaux solaires.

Commentaire CE : les toitures terrasses végétalisées permettent de limiter l'imperméabilisation des surfaces avec les conséquences néfastes qu'elle entraîne. De même les panneaux solaires entrent dans le cadre de la lutte contre le réchauffement du climat.

Réponse EPT : TOITURES TERRASSES. Tout d'abord, il est précisé que les toitures végétalisées ne sont pas interdites. Concernant les toitures terrasses, il a été constaté malheureusement qu'elles sont souvent le réceptacle de toutes les installations techniques qu'une toiture absorbe, et donc de fait rarement esthétiques. Le paysage peut ainsi s'en trouver dégradé à cause d'équipements techniques, que les toits intègrent. Par ailleurs, les toits terrasses ont rarement l'épaisseur requise de terre qui permettrait de jouer le rôle de rétention d'eau que les riverains attendent. Certaines terrasses deviennent de ce fait accessibles, ce qui a pour conséquence de déclencher des conflits entre voisins. Enfin, les toits sont largement prédominants en zone pavillonnaire et le fait d'imposer des toits apporte une cohérence à l'ensemble. Pour toutes ces raisons, il n'est pas souhaité revenir sur l'interdiction de toits terrasses.

PANNEAUX SOLAIRES L'installation des panneaux solaire, sous réserve qu'ils soient bien intégrés dans le volume du toit, est autorisée. Une attention particulière est portée dans le cas de bâtiments anciens présentant une façade remarquable (meulière, brique...), où les conditions d'installation sont plus contraignantes, dans un objectif d'embellissement de la Ville.

Appréciation du commissaire-enquêteur sur ce point : Il est vrai que la maîtrise technique des rétentions en toiture terrasse nécessite des compétences affirmées et un suivi d'entretien régulier. La limitation des coefficients d'emprise au sol vont dans le sens de la limitation de l'imperméabilisation des surfaces. En outre, les propriétaires peuvent aussi limiter le ruissellement et la mise en charge du réseau public en mettant en place des bassins de récupération et de stockage des eaux de pluie à vider régulièrement en période sèche dans les espaces verts de leur propriété.

Concernant la mise en place des panneaux solaires, nous sommes convaincus que ceux-ci ne sont pas incompatibles avec l'esthétique du paysage surtout en ces temps où toutes formes de production d'énergie renouvelable sont les bienvenues. Il faut bien entendu que leur intégration soit soignée.

Une demande concerne l'interdiction de l'usage des bacs acier en matériau de couverture qui sous-tendrait l'idée que seul les toitures en zinc serait acceptées.

Commentaire CE : l'interdiction des bacs acier ferme la porte à des alternatives adaptées en terme de coût surtout pour des petites surfaces. Tel que cela est formulé, on comprend qu'il est exigé des toitures en zinc.

Réponse EPT : Il est précisé que le zinc n'est pas le seul matériau autorisé. La cinquième façade étant aussi visible à Clamart que les autres façades de part la typologie de la ville, la règle écrite doit inciter à un choix qualitatif des matériaux. Un architecte du CAUE est présent régulièrement à la Direction de l'Urbanisme et du Logement pour notamment prodiguer des conseils sur le choix des matériaux.

Appréciation du commissaire-enquêteur sur cet article : au-delà de l'avis donné sur les rétention en toiture terrasse et sur les panneaux solaires, nous apprécions favorablement la possibilité de consulter l'architecte du CAUE présent régulièrement à la direction de l'urbanisme.

3.1.1.7 Article UE 12 – Stationnement

Demande qu'il y ait obligation d'une 3^{ème} place de stationnement à partir de 200 m² au lieu de 150 m².

Réponse EPT : Il n'est pas souhaité modifier cette règle.

Appréciation du commissaire-enquêteur sur cet article : l'EPT considère que 150 m² représente déjà une surface habitable importante qui justifie cette mesure et nous n'avons pas de commentaire particulier sur cette considération.

3.1.1.8 Article UE 13 – Espaces libres et plantation

Demande qu'il soit précisé que le coefficient de 45 % d'espace vert de pleine terre ne s'applique pas aux surfaces des places de stationnement et à leur allée d'accès carrossable.

Réponse EPT : Au sein du PLU il est déjà précisé dans les définitions, en fin de règlement, que les places de stationnement et leur allée d'accès font partie des « espaces libres », et sont exclus des espaces verts (a fortiori, des espaces verts de pleine terre). (Définition des « espaces libres » p. 258 règlement). Il est possible néanmoins de renouveler cette exigence à l'article 12.

Autre demande que soit imposé la plantation de 1 arbre /100m².

Réponse EPT : Il n'est pas souhaité revenir sur cette règle édictée en 2016.

Une demande concerne des propriétaires qui ne respectent pas la clause de 1 arbre /200 m² et abattent même les arbres semblant ainsi bénéficier d'immunité. Quelles sont les moyens que la mairie met en œuvre pour pénaliser ces propriétaires ?

Réponse EPT : En préambule, il est rappelé que toute autorisation d'urbanisme délivrée ouvre le droit à un contrôle pendant et à la fin des travaux. Tout d'abord, un agent assermenté de la Mairie vient constater, sur demande, l'infraction. L'agent dresse un Procès-Verbal transmis sans délai au Parquet de Nanterre qui prend le relais sur les suites à donner (régularisation/amende/poursuites au tribunal correctionnel). Le procureur juge seul de l'opportunité de poursuivre la procédure et non le Maire.

De plus, la police municipale et une brigade de l'environnement sont également mobilisées pour faire respecter les obligations des pétitionnaires. Toutes ces actions se réalisent dans un logique de service à la population.

Appréciation du commissaire-enquêteur sur cet article : nous n'avons pas de commentaire particulier sur cet article. Nous apprécions que le l'EPT rappelle les moyens existants pour faire respecter toutes les contraintes qu'impose le PLU.

3.1.2 Modifications concernant la transition entre les zones UE et les zones UA, UC et UBd

Nous n'avons pas relevé d'observation spécifique sur ce sujet.

3.1.3 Modifications liées à l'étude du CAUE 92

3.1.3.1 Modifications du zonage

Modification du plan de zonage avenue Victor Hugo (n°7)

Monsieur [REDACTED] est propriétaire d'un terrain sis [REDACTED] avenue Victor Hugo. Il estime que la requalification des 55 parcelles touchées ne se justifie pas par la seule existence de quelques pavillons remarquables face au peu d'intérêt que représentent beaucoup de ces parcelles souvent de forme allongée, dont la façade sur rue est inférieure à 9 m.

C'est le cas de sa propriété qui, du fait de ce changement, devient inconstructible étant donné sa configuration en lanière.

Il demande que les 55 parcelles bordant l'avenue Victor Hugo et la rue des Leux soient maintenues en zone UA.

Commentaire CE : une solution pour être constructible serait que soit autorisée l'implantation sur les deux limites séparatives comme le proposent Messieurs Suraqui et Massot.

Réponse EPT : Pour les terrains inférieurs à 15 mètres, il est proposé que le retrait puisse être (sous conditions) de 1,90m et non de 3m (voir schéma plus haut).

Appréciation du commissaire-enquêteur sur cet article : nous apprécions favorablement cette modification de l'article UE 7 sur les distances à respecter par rapport aux limites séparatives. Elle permettra à Monsieur Lacour et autres personnes dans son cas d'envisager un projet de construction sur leur terrain.

Monsieur [REDACTED] architecte, demande la possibilité de construire contre le mur aveugle R+4+A du [REDACTED] av. Victor Hugo dans l'emprise de l'héberge existante afin de masquer le mur pignon avec une hauteur modulée en épannelage.

Réponse EPT : La Mairie étudiera le projet de faisabilité.

Modification du plan de zonage Villas Bourgeois (n°8)

Monsieur [REDACTED] habitant [REDACTED] impasse des Hauts Jardins dans le quartier des villas Bourgeois conteste le changement de zone. Ainsi, il s'oppose à cette modification.

Par ailleurs, concernant cette zone n°8 de changement de zone, un courrier collectif a été envoyé par l'ASL « **Clamart – Villa Bourgeois** » qui exprime sa satisfaction de voir le transfert de leur quartier de zone UA en zone UE. Ce courrier est signé par huit personnes.

Réponse EPT : La Ville et l'EPT souhaitent conserver le changement de zonage proposé dans la modification du PLU pour les raisons détaillées dans le rapport de présentation de la présente modification.

Modification du plan de zonage rue de Bièvres (n°9)

Monsieur et Madame [REDACTED] habitants [REDACTED] rue de Bièvres estiment que le passage de leur parcelle de zone UA en zone UE ne se justifie pas en raison de l'évolution du quartier avec la construction de nouveaux immeubles et du caractère très passant de la rue de Bièvres.

Par ailleurs, **Monsieur [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] habitant respectivement aux [REDACTED] et [REDACTED] de la rue du Plessis-Piquet** et donc voisins très proches expriment leur pleine satisfaction de voir leur propriété passer en zone UE, mettant en avant l'intérêt du caractère pavillonnaire du quartier. Par ailleurs, **Madame [REDACTED] habitant au [REDACTED] rue du Plessis-Piquet** a exprimé dans un courriel qu'elle est favorable au passage de sa propriété en zone UE.

Réponse EPT : Les parcelles du [REDACTED] au [REDACTED] bis rue de Bièvres se situent en zone UA, dans le PLU en vigueur, au sein d'un îlot classé en UE. Il a été proposé de passer cette poche en UE afin de préserver l'identité de cet ensemble et éviter la construction de bâtiments en rupture avec le pavillonnaire environnant. Le quartier est certes constitué de bâtiments collectifs mais aussi de grandes parcelles, de plus de 400 m² et jusqu'à 2300m² sur lesquelles sont construites des maisons

individuelles qui contribuent au charme du quartier. Il convient de conserver ce caractère pavillonnaire existant, avec une dimension verte et aérée, à deux pas du centre-ville.

La Ville reste à l'écoute de tout projet contribuant à restaurer la maison existante.

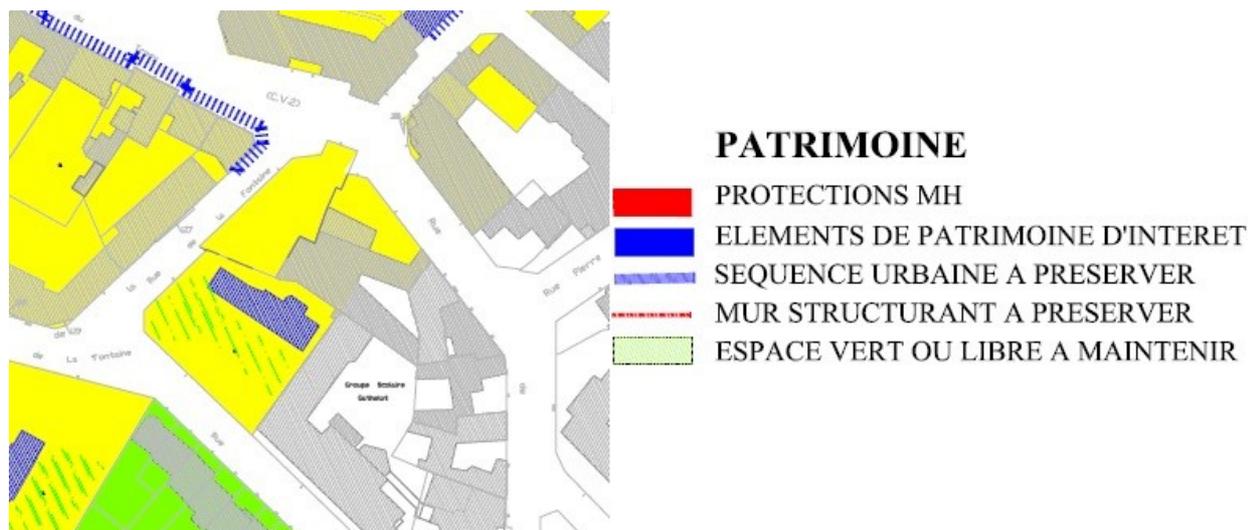
Monsieur [REDACTED] habitant **[REDACTED] rue Gathelot** souhaiterait faire construire un petit immeuble adossé à la construction voisine en conservant les espaces verts.

Réponse EPT : *Il n'est pas souhaité revenir sur la proposition de changement de UA à UE pour les raisons suivantes : tout d'abord, la parcelle sise 1 rue Gathelot est repérée dans le plan réglementaire du Site Patrimonial Remarquable (ex-ZPPAUP) à double titre, en termes de bâti et d'espace vert :*

- *Élément de patrimoine d'intérêt*
- *Espace vert ou libre à maintenir*

Ensuite, elle a été également repérée dans au plan patrimonial du SPR comme un « ensemble de jardin formant cœur d'îlot ».

Enfin dans son étude, le CAUE a repéré l'espace vert « remarquable visible depuis la rue ».



Extrait plan réglementaire ex-ZPPAUP

Modification du plan de zonage quartier Galvants-Corby (n°10)

Plusieurs personnes habitant ce quartier sont venus exprimer leur satisfaction de voir l'extension de la zone UE proposée dans leur quartier (**Messieurs [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]**).

Réponse EPT : *La Ville et l'EPT en prennent bonne note.*

Modification du plan des servitudes de mixité sociales

Plusieurs observations portent sur la baisse des taux de mixité sociale modifiés du fait des changements de zonage. Elles sont portées par **un anonyme, Madame [REDACTED] Monsieur [REDACTED] l'association Vivre à Clamart.**

Réponse EPT : Comme cela a été expliqué dans le rapport de présentation, ce choix de ne pas contraindre la création de 25% de logements sociaux sur une unité foncière ponctuelle, spécifique par sa configuration, ne remet aucunement en cause l'objectif de mixité sociale dans ce secteur. Les objectifs globaux de logements sociaux inscrits dans le PLH seront tenus.

Appréciation du commissaire-enquêteur sur les modifications de limite de zonage : le changement de zonage proposé de UA ou UB à UE crée inmanquablement une frustration pour certains propriétaires puisque leur terrain, perdant en droit à construire potentiel, perd de sa valeur vénale. D'un autre côté, l'objectif de la municipalité est de maintenir des espaces verts de respiration dans le tissu urbain et cela dans l'intérêt général en terme de cadre de vie et aussi de santé publique. Il y a donc opposition entre l'intérêt général et des intérêts particuliers. Dans ce cas, nous estimons que l'intérêt général est prédominant.

3.1.3.2 Les secteurs d'enjeux

Modifications qui concernent la station service

L'**association Vivre à Clamart** demande qu'une réflexion soit menée dès maintenant sur la relocalisation de la station service.

Réponse EPT : Une réflexion sera effectivement à mener dans le cadre de la mise en œuvre de l'OAP.

Modifications qui concernent les terrains au niveau du Marionnaud

Les **héritiers [REDACTED]** s'opposent au projet de l'étude du CAUE 92 qui ne leur permet pas de développer leur projet déjà très avancé de construction d'un immeuble de 25 logements et un commerce.

Réponse EPT : L'un des objectifs de la présente modification a été de prendre en compte certains secteurs repérés par l'étude du CAUE dont il conviendrait d'accompagner au mieux l'évolution. Le site au niveau de [REDACTED] au cœur duquel se situe un potager, à proximité immédiate d'un cœur d'îlot, comporte un potentiel de valorisation remarquable. C'est pour cette raison qu'il a été souhaité accompagner l'évolution paysagère et bâtie de ce site en mobilisant l'outil de l'OAP dans le projet de modification du PLU.

En amont de l'étude du CAUE, il avait été instauré un sursis à statuer afin de prendre en compte certains secteurs du centre-ville, dont le site proche de [REDACTED]

Afin de redonner une vraie qualité et cohérence à ce site, il est souhaité permettre un projet d'ensemble cohérent autour des terrains [REDACTED] et du potager. La création d'un espace public et d'un cheminement piéton vers le cœur d'îlot vont permettre de valoriser ces espaces verts au cœur du centre-ville.

Article UA 13 – Espaces libres et plantations :

Il est demandé que le pourcentage minimum de 10 % de pleine terre du règlement actuel soit porté à 20 % et ce dans toutes zones urbaines.

Réponse EPT : Il n'est pas souhaité accéder à cette demande, qui n'est pas le sujet de la présente modification.

Modifications qui concernent le site autour de la Maison Blanche

Monsieur [REDACTED] habitant **[REDACTED] rue Louis Dupont** a un projet d'extension de sa maison. Il souhaite connaître les conséquences du périmètre de servitude qui s'applique au titre de l'article L151-41.5 du Code l'urbanisme sur sa maison.

Réponse EPT : L'article L 151-41 du CU stipule : « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Dans le règlement, il est précisé que le seuil défini est de 0 m² de SDP, afin de pouvoir engager une réflexion sur l'aménagement global du secteur. En effet la Ville souhaite mettre en valeur cette porte d'entrée vers le parc Maison Blanche, en adéquation avec le projet d'un équipement d'accueil en accompagnement du parc.

Il est néanmoins rappelé dans ledit article que les travaux d'adaptation, d'extension, de réfection ou de changement de destination « limitée » sont autorisés. Il est conseillé de se rapprocher du pôle Autorisation du Droit des Sols de la Ville pour connaître les possibilités d'extension, en sachant que l'extension doit rester « subsidiaire » par rapport à l'existant.

Appréciation du commissaire-enquêteur sur les modifications dues aux secteurs d'enjeux à la suite de l'étude du CAUE 92 : comme pour les modifications des limites de zonage, le repérage de secteurs d'enjeux pour la valorisation des espaces publics s'impose parfois aux propriétés privées. C'est le cas en particulier du secteur Marionnaud où l'étude préconise l'aménagement d'un espace public sous la forme d'une place piétonne. Ce projet contrarie le projet de construction d'un immeuble de la famille [REDACTED] qui devra être réduit. Il semble qu'il y ait eu problème de calendrier, le projet d'immeuble se développant en même temps mais indépendamment que l'étude du CAUE 92. En outre, le résultat de l'étude a été présenté lors des séances de concertation. Il y a finalement incompatibilité entre le projet public et le projet privé initialement prévu. Ce dernier devra s'adapter à l'aménagement public. Nous notons aussi que le périmètre est sous la contrainte d'un sursis à statuer qui date de 2016 que le promoteur a semblé méconnaître.

3.1.3.3 Le patrimoine

Une demande consiste à ajouter à la liste des ensembles bâtis remarquables, les maisons du [REDACTED] au [REDACTED] rue du Troisy.

Réponse EPT : Il n'est pas souhaité suivre cette demande. Il est à noter que le projet prévu sis [REDACTED] rue du Troisy a fait l'objet d'un avis favorable de l'ABF.

Il est demandé par ailleurs la préservation de l'îlot rue La Fontaine, rue du Troisy, rue de l'Église avec la conservation des arbres.

Réponse EPT : Demande hors sujet vis à vis du projet de PLU modifié.

Appréciation du commissaire-enquêteur : nous n'avons de remarque particulière sur ce point.

3.1.4 Modifications liées aux autres secteurs de projet de la ville

3.1.4.1 Les modifications de l'OAP Plaine sud

L'association **Vivre à Clamart** propose de passer à 20 % d'espaces verts et qu'il soit précisé que ce pourcentage devra être respecté sur l'ensemble du terrain défini dans le permis d'aménager.

Réponse EPT : En préambule, il est rappelé que la première phase respecte les exigences de pleine terre. La dérogation se limite à une unité foncière d'une superficie de 10 000 m² en deuxième phase du projet, qui accueille actuellement une tour de bureaux de 16 niveaux, des annexes en rez-de-chaussée et 4 niveaux de sous-sol couvrant la quasi-totalité de l'emprise de la parcelle. Le secteur est classé Ubb' au PLU et fait partie intégrante de l'OAP Plaine Sud. Il est prévu de conserver les niveaux de parking existants comme base du nouveau projet d'aménagement. En effet, la démolition de ces 4 niveaux de sous-sol serait très complexe techniquement. Il est donc envisagé

une déconstruction de la tour en conservant ses sous-sols et ses fondations, permettant ainsi une réutilisation des surfaces ainsi libérées. Cette solution comporte plusieurs avantages :

- Les volumes des sous-sols pourraient accueillir de vastes bassins de rétention pour compenser l'absence d'infiltration (le terrain à cet endroit est argileux et parfaitement étanche, l'infiltration sur place n'est donc pas préconisée). La récupération des eaux permettrait l'arrosage et l'entretien des espaces publics ;*
- Les surfaces des anciens parkings pourraient accueillir des programmations innovantes, des activités ludiques tout en laissant suffisamment d'espace pour accueillir les parkings des futurs logements.*

Appréciation du commissaire-enquêteur sur ce point : la proposition de l'EPT nous paraît pertinente et de bon sens. Elle justifie la dérogation à la règle des 10 % de surface d'espaces verts en pleine terre sur cette partie du terrain.

3.1.4.2 Les modifications de l'OAP abords de la RD 906

L'association Vivre à Clamart s'oppose à la non-application dans ce secteur de la ville des dispositions des articles 13.1 et 13.2. Elle estime en outre que l'alignement des façades sur la limite de propriété côté avenue n'est pas adéquat.

Par ailleurs, elle estime que les trois signaux prévus sont incongrus.

Réponse de l'EPT : La Ville et l'EPT notent tout d'abord que l'association VAC approuve la création de cette OAP.

Une OAP a effectivement été créée à cet endroit, du fait principalement de la particularité de la configuration des parcelles. Il est ainsi souhaité un projet s'intégrant au mieux au quartier environnant, tout en permettant une souplesse pour la réalisation d'une opération de qualité.

Concernant l'alignement des façades, il est prévu un alignement uniquement pour permettre une souplesse dans la création d'un signal.

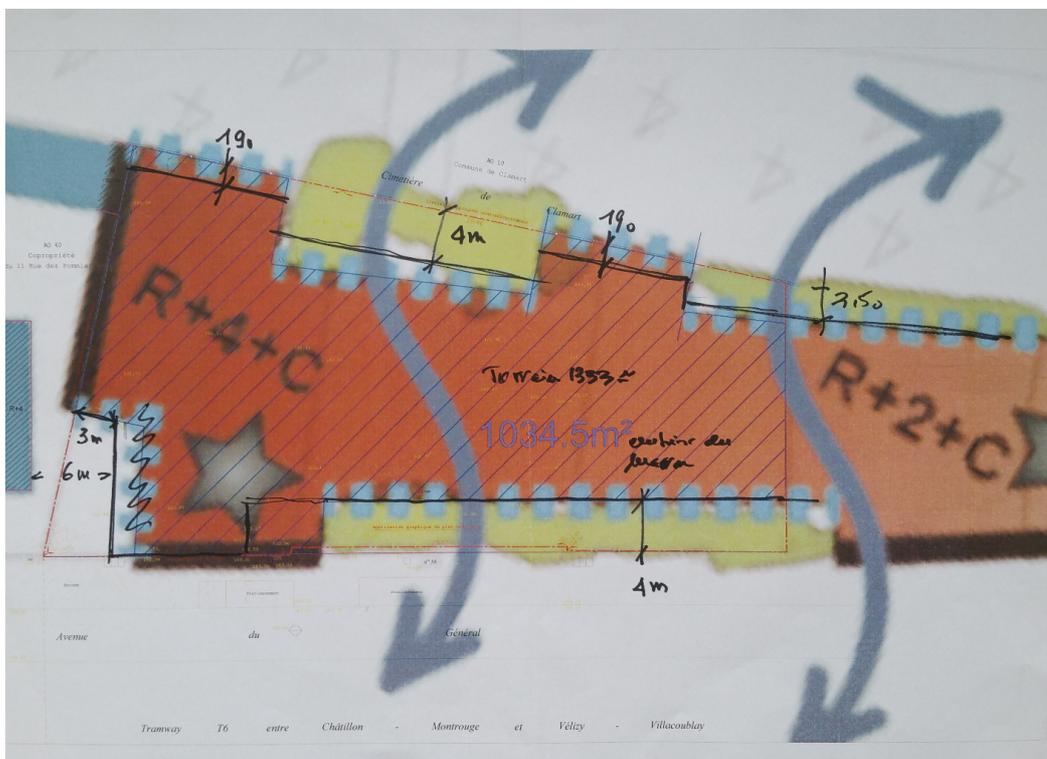
Concernant les signaux prévus, la Ville et l'EPT seront particulièrement attentifs au projet global, en lien avec l'ABF, notamment par rapport à la chapelle Hunebelle classée.

Projet ORGANIC ARCHITECTURE

Monsieur de [REDACTED] architecte a remis un courrier dans lequel il expose une liste d'observations relatives à l'OAP n° 8 abords de la RD 906. Cette OAP est située en zone UBb. Ces observations sont des demandes qui doivent permettre d'optimiser le projet en cours d'élaboration.

Elles concernent :

1. la possibilité d'avoir une façade majoritairement en retrait de 4 m avec des avancées pouvant aller jusqu'à 1,90 m de la limite du cimetière qui constitue le fond de la parcelle ;
2. la possibilité d'un retrait de « courtoisie » de 3 m minimum par rapport au pignon voisin, donc conforme au PLU, avec des ouvertures sur pièces secondaires seulement ;
3. l'implantation sur l'avenue du Général de Gaulle : la proposition d'implantation sur l'alignement du boulevard puis un retrait de 4 m, conformément à la règle côté Panorama ;
4. l'emprise au sol avec un passage de 50 à 65 % sans commerce ou service.
5. La hauteur et la largeur des porches : il est proposé de remplacer le H+L = 12 m imposé par le PLU par un porche sur 2 niveaux minimum. Le porche du projet a une largeur de 3,50 m et une hauteur de 8 m qui répondrait à H+L = 11,5 m.
6. les notions de combles et attiques. L'OAP indique R+4+comble. Il est proposé R+4+comble ou attique.



Les arguments de ces demandes sont développés dans le courrier mis en pièce jointe.

Réponse EPT : La Ville et l'EPT sont d'accord pour prendre en compte ces remarques, dans un souci de clarification de l'OAP vis-à-vis du règlement et dans l'optique de réaliser un projet intégré au mieux à l'environnement immédiat, à la fois à proximité du cimetière communal, de la RD 906 en face du futur quartier Panorama ainsi que des habitations voisines. Il sera précisé que la hauteur et largeur des porches seront ajustées afin de permettre la réalisation d'un porche de

qualité, permettant des percées visuelles à rez-de-chaussée le long de la RD 906. Il est proposé qu'un porche ait les dimensions minimales suivantes : $H+L \leq 10,5m$.

Autres demandes

Les propriétaires M. [REDACTED] du terrain sis [REDACTED] av du Gal de Gaulle, Mme [REDACTED] du terrain sis [REDACTED] av du Gal de Gaulle et M [REDACTED] du terrain sis [REDACTED] av du Gal de Gaulle, demandent ce qui prédomine du PLU ou de l'OAP et que le règlement qui s'applique soit explicité dans le PLU.

Réponse EPT : La Ville et l'EPT prennent en compte ces remarques et vont préciser les règles qui s'appliquent à l'OAP, règles qui prédominent vis-à-vis du règlement.

Appréciation du commissaire-enquêteur : nous n'avons de remarque particulière sur ce point. Nous avons rencontré Monsieur de [REDACTED] architecte lors d'une permanence. Il nous a exposé son projet et expliqué la pertinence de ses propositions qui nous ont paru justifiées.

3.1.4.3 La modification pour la création d'un espace public avenue JB Clément

L'association **Vivre à Clamart** demande que le terrain de 713 m² issu d'une DUP par le département ne soit pas utilisé comme parking mais aménagé en place arborée avec bancs et petite aire de jeux.

Réponse EPT : La Ville et l'EPT répondent qu'il n'est pas prévu de réaliser un parking sur cet emplacement réservé destiné à la création d'un espace public.

Appréciation du commissaire-enquêteur : nous n'avons de remarque particulière sur ce point.

3.1.4.4 Les modifications concernant le site VEZOUS

Projet Clamart Habitat

Monsieur [REDACTED] directeur général de Clamart Habitat a présenté un courrier dans lequel il demande des adaptations de quelques articles pour la zone spécifique n°3 afin de pouvoir réaliser le projet de onze maisons individuelles en accession libre ainsi qu'une maison de 3 logements dédiés à Clamart Habitat.

Les articles à adapter sont :

- l'article 3.2. Il est demandé une exonération totale de cet article.

- l'article 6.3. Dans le cas du présent projet, il est fait exception aux dispositions 6.1 **et 6.2.** Pour l'implantation des constructions dans les voies > 4 m, par rapport l'alignement ou futur des voies, supprimer l'expression 6 mètres.
- l'article 7.4. Dans le cas présent, il est demandé de permettre l'implantation sur une **ou plusieurs limites séparatives.**
- l'article 12.1. Il est proposé de modifier la rédaction afin de permettre **50 %** des places de stationnement soit en sous-sol ou soit dans une construction attenante à la construction principale.
- l'article 12.2. Il est proposé d'intégrer 2 places pour tout logement ≥ 150 m² SDP sur le secteur spécifique 3.

Réponse EPT : La Ville et l'EPT sont d'accord pour prendre en compte ces remarques afin de permettre la réalisation de maisons et la construction de logements sociaux gérés par Clamart Habitat. La Ville sera attentive à la qualité du projet.

Appréciation du commissaire-enquêteur : nous n'avons de remarque particulière sur ce point.

3.1.4.5 Les modifications concernant la zone UBb' Les Canaux

Art UBb' 10.4 :

L'association Vivre à Clamart s'oppose à l'augmentation de hauteur de 3 m.

Réponse EPT : Il sera précisé dans le règlement que cette hauteur supplémentaire ne s'appliquera qu'à l'unité foncière concernée par les stationnements en sous-sols.

Appréciation du commissaire-enquêteur : nous n'avons de remarque particulière sur ce point.

3.1.5 Autres modifications

3.1.5.1 Secteurs le long de la RD 906

ZAC Panorama

Art UBa 10.2 : L'association Vivre à Clamart est opposée à la possibilité de l'augmentation de hauteur.

Réponse EPT : Cette règle avait été introduite dans le PLU révisé de 2016. Il s'agit simplement de la clarifier. Il est prévu, ponctuellement au sein du quartier Panorama, des dépassements de hauteur afin de réaliser des signaux dans ce quartier qui se situe à l'entrée de la Ville.

Appréciation du commissaire-enquêteur : nous n'avons de remarque particulière sur ce point.

Modifications concernant les linéaires commerciaux

L'agence d'architecture ARKE TEKNE interroge sur les possibilités qu'offre le nouveau PLU en matière de commerces au RDC et sur les possibilités de hauteur au niveau du 113b et 115 av du Gal de Gaulle.

L'agence d'architecture FC2 LAPS souhaite avoir une précision quant à la possibilité ou pas de créer des commerces au RDC au niveau du 115 av du Gal de Gaulle.

Réponse EPT : Comme cela est précisé dans le rapport de présentation, les règlements graphique et écrit, un linéaire d'interdiction de commerces à rez-de-chaussée a été introduit le long de la RD 906 à certains endroits afin de ne pas favoriser l'implantation de cellules commerciales sur l'ensemble du linéaire mais de conserver et de créer des polarités commerciales dynamiques. Les adresses précitées (113bis et 115 avenue Gal de Gaulle) sont concernées par ce linéaire d'interdiction.

Art 1 (zones UB, UF, UE) :

L'association Vivre à Clamart demande que les secteurs d'interdiction soient beaucoup plus limités et ne concernent pas les commerces de consommation. Elle demande que les commerces, services et artisanats soient définis précisément.

Madame [REDACTED] est contre l'interdiction de commerces à plusieurs endroits.

La Chambre de Commerce et d'Industrie des Hauts-de-Seine (CCI 92) s'exprime favorablement à la réglementation interdisant, le long d'un linéaire de l'avenue du Gal de Gaulle, les constructions à destination de commerce, d'artisanat et de service.

Réponse EPT : La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) s'est exprimée favorablement à la création de ce linéaire ; elle « souscrit à la mise en place de cet outil réglementaire ». La Ville et l'EPT, dans un objectif de création de polarités commerciales et de renforcement de celles existantes, tiennent à maintenir ce linéaire proposé dans le projet de PLU modifié.

Appréciation du commissaire-enquêteur : concernant la pertinence de l'installation de commerce et de service, nous estimons que l'avis de la CCI 92 qui ne voit pas d'inconvénient à la limitation dans certaines zones est primordial.

3.1.5.2 Modifications transversales

Ajustements concernant le stationnement (article 12 toutes zones)

Article 12 – Stationnement :

Madame [REDACTED] est contre l'obligation de création de stationnement en cas d'extension et annexes s'il n'y a pas de logement supplémentaire.

Réponse EPT : Il est précisé que le projet de PLU prévoit une absence d'obligation de création de stationnement en cas d'extension de moins de 20 m² d'un bâtiment d'habitation ne créant pas de logement supplémentaire. Il n'est pas souhaité revenir sur cette proposition.

Article 12 Toutes zones

12.3 Prescriptions spécifiques en matière de stationnement aux abords des gares et stations de tramway :

Monsieur [REDACTED] estime que, pour les secteurs proches des gares de tramway, les dispositions prises pour les normes de stationnement vont à contre sens car les rues avoisinantes étant encombrées de véhicules de passage, il faudra impérativement que les résidents aient des places en nombre suffisant dans leur parcelle.

Monsieur [REDACTED] propose lors de la permanence que le rayon de 400 ou 500 m du nombre de limitation de places de stationnement dans les constructions collectives soit abaissé à 200 m.

Réponse EPT : La Ville et l'EPT sont bien conscients de la problématique de stationnement. La règle précitée, instaurée dans le PLU révisé de 2016 et inchangée lors de la présente modification, est une obligation du Plan de Déplacements Urbain d'Île-de-France (PDUIF), avec lequel le PLU doit être compatible. (Code de l'Urbanisme, article L 151-36).

Par ailleurs, il est demandé dans le registre, que l'obligation des attaches vélos devant les commerces et les artisans soit conservée.

Réponse EPT : Pour les 2 roues non motorisées, il est déjà prévu à minima 1,5 m² de stationnement vélo pour 500m² de SdP, respectant les normes du PDUIF.

Le stationnement vélos « visiteurs » n'est pas normé, dans le PLU actuel ce qui entraîne des difficultés à l'instruction.

Il est plutôt souhaité aujourd'hui s'en tenir à la règle inscrite dans le PDUIF claire et contrôlable.

Appréciation du commissaire-enquêteur : nous n'avons de remarque particulière sur ce point.

Ajustement des règles d'implantation par rapport aux voies (toutes zones)

Art 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées ou emprises publiques

6.1.3 **L'association Vivre à Clamart** considère que la disposition concernant la suppression de l'obligation d'un pan coupé au croisement de deux voies dont l'une n'est pas carrossable, est dangereuse et demande sa suppression.

Réponse EPT : La Ville et l'EPT souhaitent prendre en compte cette remarque en proposant d'exonérer de pan coupé uniquement un projet de construction implanté en retrait et non à l'alignement par rapport à la rue.

Appréciation du commissaire-enquêteur : nous n'avons de remarque particulière sur ce point.

3.1.5.3 Mise à jour des annexes

Madame [REDACTED] demande que le PPI du CEA de Fontenay-aux-Roses soit joint à la liste des servitudes d'utilité publique.

Commentaire CE : un courrier de l'ASN attaché au registre confirme que le maire a été informé de la situation résultant de la proximité avec le site du CEA. Il serait souhaitable que ce point soit éclairci auprès de la population présente et à venir pour lever toute ambiguïté.

Réponse EPT : Il est rappelé en préambule que le projet de ZAC « Panorama » est un projet dont l'État a connaissance depuis 2015. En effet :

- Au moment de la révision du PLU, a été créée une OAP sur le site. Dans le cadre de la saisine de l'État par la Ville en tant que personne publique associée sur le projet de PLU, l'État a rendu un avis en 2015 sans aucune mention du sujet du CEA, avis rendu public au moment de l'enquête publique sur la révision du PLU ;
- Le site a fait l'objet d'une procédure de création de ZAC comprenant une étude d'impact et une étude de sécurité sûreté pour lequel un comité de pilotage a été créé.

L'État n'a ainsi jamais mentionné, lors de la révision du PLU ou au moment de la création de la ZAC, un risque lié à la proximité du CEA, a fortiori en indiquant l'existence d'un PPI. Il est à noter en particulier que l'Autorité Environnementale, dans son avis du 18 mai 2017, ne fait pas allusion à des investigations complémentaires en matière de pollution radiologique.

Il est enfin rappelé que ces éléments n'ont pas freiné la construction d'un collège, l'extension d'un lycée et l'installation très récente de nouveaux locaux de l'IRSN (l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire), à la pointe sur ce sujet, tous implantés dans le périmètre immédiat du projet de ZAC.

Il est précisé que le Maire a répondu par courrier à l'ASN en ce sens.

Avis du commissaire-enquêteur sur ce point : renseignement pris auprès de l'EPT le maire a répondu par un courrier le 4 juin 2018 en arguant le fait que tous les projets récents dans ce secteur ont reçu l'aval de l'État. Par ailleurs, il nous a été communiqué une intervention de Monsieur Philippe Maffre, Sous-Préfet des Hauts-de-Seine qui a affirmé lors d'une réunion publique tenue en mairie le 30 juin 2018 au sujet de la ZAC Panorama et de sa proximité avec le CEA, que tous les aspects réglementaires avaient été respectés, que ce projet est très intéressant sur le plan environnemental et que toutes les craintes liées à cette proximité du CEA étaient infondées.

3.2 Observations et propositions hors du cadre du rapport de présentation

3.2.1 Modification du plan de zonage

Rue Gambetta

Monsieur et [REDACTED] proposent que la zone UE soit étendue pour inclure la portion de la rue Gambetta actuellement en zone UA, dans le prolongement de la zone UE existante selon le schéma ci-dessous selon un argumentaire développé dans leur courrier RAR.



Monsieur [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] font la même demande.

Une observation **anonyme** estime que cette demande n'est pas opérante.

Réponse EPT : Le projet de PLU modifié propose des règles de transition entre les zones UA/UE en limite de voirie, qui sont les suivantes : « lorsqu'un terrain a une façade donnant, en tout ou partie, sur une voie constituant une limite avec la zone UE, la hauteur ne doit pas dépasser 9 m à l'égout du toit ou au niveau de la dalle de plancher et 11 m au faîtage dans une bande de 25 m à compter de l'alignement ».

Cette règle permet ainsi d'assurer un gabarit pavillonnaire de l'autre côté de la rue Gambetta et ce, dans une bande de 25 m à compter de l'alignement, sans avoir besoin de modifier le zonage.

Appréciation du commissaire-enquêteur : nous n'avons de remarque particulière sur ce point.

Rue Pierre Louvrier

Monsieur et Madame [REDACTED] demeurant [REDACTED] rue Pierre Louvrier demandent que le secteur de leur rue soit intégré à la zone UE. Cette rue est située entre l'avenue Jean Jaurès et l'avenue Victor Hugo.

Réponse EPT : Il est effectivement constaté qu'une partie de la rue Pierre Louvrier (du n°6 au n°12) a un caractère pavillonnaire, il est donc proposé de créer un secteur spécifique avec des hauteurs de 9 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage, afin de traiter au mieux la parcelle d'angle P. Louvrier et avenue Victor Hugo et d'atténuer l'effet pignon du bâtiment à R+5 sur l'avenue Victor Hugo.

Appréciation du commissaire-enquêteur : nous n'avons de remarque particulière sur ce point.

Projet 80 - 82 rue de Fleury

Madame [REDACTED] de la société CITILIA développe un projet de 12 logements sur la parcelle D 189 en zone UE en limite de la zone UBd. Les nouvelles dispositions de la zone UE obèrent fortement

le projet. A l'analyse, il s'avère que les propositions qu'elle pourrait émettre, recourent très largement les dispositions spécifiques n° 3 de la modification.

Elle demande donc que ces dispositions spécifiques n°3 puissent s'appliquer sur son terrain.

Une autre possibilité serait de modifier la zone en intégrant ce terrain à la zone UBd voisine.

Réponse EPT : La Ville et l'EPT ne souhaitent pas prendre en compte ces deux observations pour les raisons suivantes : d'une part, il n'est pas souhaité multiplier les secteurs spécifiques sur la Ville (il est rappelé le cas particulier de Clamart Habitat, qui a un projet de logements locatifs sociaux). D'autre part, il n'est pas souhaité diminuer la zone pavillonnaire.

Appréciation du commissaire-enquêteur : nous n'avons de remarque particulière sur ce point.

3.2.2 Observations diverses

Dépôt de Monsieur [REDACTED] dans le registre le 31 mai

Le côté impair de la rue Bonnelais est inclus dans un périmètre d'étude avec sursis à statuer. Quelle est la portée de ce sursis à statuer ?

Réponse EPT : Le périmètre de sursis à statuer, régi par l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme a pour objectif de ne pas se prononcer sur les demandes d'autorisations de nouvelles constructions ou installations dans le secteur délimité, afin d'engager une réflexion sur l'aménagement global du secteur. En effet la Ville souhaite mettre en valeur cette porte d'entrée vers le parc Maison Blanche, en adéquation avec le projet d'un équipement d'accueil en accompagnement du parc. Il est néanmoins rappelé dans ledit article que les travaux d'adaptation, d'extension de réfection ou de changement de destination « limitée » sont autorisés.

Appréciation du commissaire-enquêteur : nous n'avons de remarque particulière sur ce point.

Dépôt anonyme dans le registre le 8 juin.

Une personne **anonyme** dénonce le non-respect du règlement qui impose des clôtures à claire-voie ce qui provoque des effets de réverbération de la chaleur dans les rues en raison de l'utilisation de clôtures métalliques pleines.

Réponse EPT : Il est précisé que la règle concernant les clôtures n'a pas été modifiée dans la présente modification du PLU. Dans le PLU révisé de 2016, il avait été souhaité que les clôtures à claire voie soient encouragées mais non obligatoires, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'un traitement esthétique particulier.

Appréciation du commissaire-enquêteur : il est certain que les clôtures métalliques fermées peuvent engendrer un effet de chaleur difficilement supportable en pleine été. En conséquence, nous estimons que leur interdiction pourrait se justifier en raison du réchauffement climatique ; L'idéal reste le mur bahut surmonté d'une grille avec derrière une haie d'arbustes typique des zones pavillonnaires.

Local vélos

Madame observe dans les exceptions de la définition des emprises au sol, la limitation de la surface des locaux vélos à 30 m². Cela lui paraît trop grand et ouvre la porte à des abus.

Réponse EPT : La Ville et l'EPT ne souhaitent pas modifier cette règle qui va dans le sens d'une utilisation plus importante des modes doux. La Ville sera attentive, à l'occasion des contrôles de conformité, à ce que cette surface soit effectivement prévue pour un local vélo.

Appréciation du commissaire-enquêteur : nous n'avons de remarque particulière sur ce point.

Dépôt de l'association des résidents de Galvents-Corby

L'association s'inquiète des risques potentiels dus à la présence des carrières et de la présence d'une couche d'argile et de gypse. Elle demande que la municipalité attende la fin des études hydrogéologiques en cours pour statuer sur des constructions impliquant des creusements de plus de 3 m.

Réponse EPT : La commune de Clamart est concernée par un périmètre de risques liés à la présence d'anciennes carrières (défini par arrêté préfectoral) : ce périmètre vaut plan de prévention des risques approuvé. En application de cet arrêté préfectoral, pour tout projet localisé à l'intérieur du périmètre de risques, l'Inspection générale des Carrières (IGC) donne un avis sur les demandes d'autorisation d'urbanisme. Comme cela l'avait été rappelé lors de la révision du PLU en 2016, l'IGC applique avec beaucoup de rigueur le principe de précaution et impose des solutions techniques souvent importantes aux projets concernés et en vérifie la mise en œuvre. Les risques de mouvements de terrain sont donc déjà pris en compte aujourd'hui.

Appréciation du commissaire-enquêteur : nous n'avons de remarque particulière sur ce point.

Dépôts concernant des arbres remarquables

L'association des résidents de Galvents-Corby s'interroge sur la suppression du cèdre de l'Himalaya du 100-102 rue Paul Padé, de la liste des arbres remarquables et demande qu'il soit rétabli.

Réponse EPT : La Ville et l'EPT indiquent que le cèdre de l'Himalaya du 100-102 rue Paul Padé figure toujours à la liste des arbres remarquables. Il n'y a pas eu de changement lors de la modification du PLU.

Madame [REDACTED] fait remarquer dans le registre le 9 juin que l'arbre remarquable répertorié n°74 est situé sentier de Fontenay et non impasse de Fontenay comme indiqué. Cette impasse n'existerait pas.

Réponse EPT : La Ville et l'EPT notent cette remarque et vont rectifier cette erreur matérielle.

Alignement sentier des Montquartiers

Ms [REDACTED] et [REDACTED] demeurant [REDACTED] sentier des Montquartiers demandent que soit réexaminée la contrainte d'alignement non justifiée du sentier des Montquartiers.

Madame [REDACTED] demeurant [REDACTED] allée de l'Île fait la même demande.

Réponse EPT : Il existait dans le PLU de 2013, un emplacement réservé pour élargissement du sentier des Montquartiers. Cet emplacement réservé a été supprimé lors de la révision de 2016. Il n'existe donc pas d'alignement inscrit dans le PLU au sentier des Montquartiers.

Clamart Campus et Boursillière

Monsieur [REDACTED] de [REDACTED] architecte propose de réduire la distance $L = H$ entre deux édifices de l'article UCa 8, à $L = H - 3$ m. pour une meilleure intégration dans le site d'un projet d'aménager global.

Réponse EPT : La Ville et l'EPT souscrivent à cette demande et veilleront à la réalisation d'un projet architectural de qualité.

Compatibilité avec les ouvrages du SEDIF

Site des Feuillants : le SEDIF demande que l'ensemble de son terrain soit classé en zone UE.

Site de la Plaine : le SEDIF propose :

- la cession à la commune de 3500 m² de terrain sous réserve du maintien d'une voie d'accès poids lourds et pompiers, du déplacement des canalisations aux frais de la ville ou mise en place d'une servitude, en contrepartie d'un terrain rectangulaire de 7500 m² à proximité du site actuel avec accès voirie.
- Ou bien des dispositions particulières pour déroger aux articles UBb'6, UBb'7 et UBb'10.

Site des Champs Faucillons : Le SEDIF propose que l'ensemble de son terrain soit classé en zone UE.

Le SEDIF rappelle les dispositions relatives aux participations à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations d'occupation du sol.

Réponse EPT : Il est proposé au SEDIF d'initier à nouveau la discussion concernant leurs projets prévus à l'horizon 2020. Le moment venu, il sera tout à fait envisageable de réaliser une procédure adéquate pour permettre la réalisation des projets du SEDIF.

Appréciation du commissaire-enquêteur : nous n'avons de remarque particulière sur ces derniers points.

Fait à Levallois-Perret le 9 juillet 2018



François Huet

Commissaire-enquêteur

4 Annexes

- Procès-verbal de synthèse des observations ;
- Mémoire en réponse aux observations du commissaire-enquêteur.

5 Pièces jointes

5.1 Arrêtés

- Arrêté A 65/2017 pris par Monsieur le Président de l'EPT Vallée sud – Grand-Paris le 27 octobre 2017 engageant la modification du Plan local d'urbanisme
- Décision de désignation du commissaire enquêteur n° E18000017/95 prise par le Président du Tribunal administratif le 16 mars 2018 ;
- Arrêté A 19/2018 pris par Monsieur le Président de l'EPT Vallée sud – Grand-Paris le 1^{er} avril 2018 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°1 du Plan local d'Urbanisme de Clamart ;

5.2 Publicité

- Publications dans les journaux :
 - LES ÉCHOS des mardis 24 avril et 15 mai 2018
 - L'HUMANITÉ des mercredis 30 avril et vendredi 18, samedi 19 et dimanche 20 mai 2018.
- Avis d'enquête publique ;
- Certificats d'affichage (2) ;

5.3 Réponses des PPA

- Courrier reçu de la CCI 92 du 14 mai 2018 ;

5.4 Registre d'enquête et observations

- Registres (2) ;
- Courriels reçus (26) ;
- Courriers reçus et remis en main propre ;
 - reçu le 17 mai courrier RAR LEFORT daté du 15 mai (5 p + 11 photos avec légende) ;
 - reçu le 28 mai courrier RAR ASL Clamart Villa Bourgeois daté du 15 mai (3 p) ;
 - reçu le 31 mai courrier simple ORGANIC ARCHITECTURE daté du 31 mai (2 p) ;
 - reçu le 5 juin courrier simple de Monsieur HORN daté du 5 juin (1 p) ;
 - reçu le 7 juin courrier RAR de M. et Mme ROHLAND daté du 6 juin (6 p) ;

- reçu le 12 juin courrier remis en main propre de Madame CAZAUX-MARIONNAUD daté du 12 juin (9 p + 33 format A3) ; seules les 6 pages de la lettre sont reproduites dans les copies du rapport. Les plans et les 3 courriels seront joints uniquement au rapport original ;
- reçu le 12 juin mémoire remis en main propre par l'Association Vivre à Clamart (12 p) ;
- reçu le 12 juin courrier simple remis en main propre de CITILIA daté du 12 juin (2 p) ;
- reçu le 13 juin courrier RAR du SEDIF daté du 12 juin (11 p y compris pièces jointes).