

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

Procès-verbal de synthèse des observations recueillies

Table des matières

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Recueil des observations..... | 3 |
| 2 | Bilan des observations orales et écrites..... | 4 |
| 2.1 | Observations et propositions entrant dans le cadre du rapport de présentation..... | 4 |
| 2.1.1 | Modification du règlement de la zone UE..... | 4 |
| 2.1.2 | Modifications concernant la transition entre les zones UE et les zones UA, UC et UBd...8 | |
| 2.1.3 | Modifications liées à l'étude du CAUE 92..... | 8 |
| 2.1.4 | Modifications liées aux autre secteurs de projet de la ville..... | 11 |
| 2.1.5 | Autres modifications..... | 13 |
| 2.2 | Observations et propositions hors du cadre du rapport de présentation..... | 15 |
| 2.2.1 | Modification du plan de zonage..... | 15 |
| 2.2.2 | Observations diverses..... | 17 |
| 2.3 | Annexe : Grille de synthèse des observations du public..... | 18 |

1 Recueil des observations

Conformément à l'arrêté n° A 19/2018 du 10 avril 2018, pris par Monsieur le Président de l'EPT Vallée sud – Grand-Paris, ayant pour objet la modification du Plan local d'urbanisme de la Commune de Clamart, l'enquête publique s'est déroulée du mercredi 14 mai à 8 h 30 au mardi 12 juin 2018 à 17 h 30 soit pendant 30 jours consécutifs.

Le dossier d'enquête publique et un registre à feuillets non mobiles cotés et paraphés par nos soins 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.

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.

Comme stipulé à l'article 6 de l'arrêté sus-mentionné, 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.

La participation du public a été significative.

Personnes publiques associées

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.

2 Bilan des observations orales et écrites

Lors des permanences, nous avons reçu 25 personnes ou groupe de personnes.

Les observations ont été exprimées :

- dans le registre (27) ;
- par courriel (26) ;
- par courrier (8) ;
- parfois directement au commissaire enquêteur lors des permanences.

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

2.1 Observations et propositions entrant dans le cadre du rapport de présentation

Nous observons que 23 personnes se dites favorables ou très favorables à la modification du règlement du PLU. Parmi ces personnes certaines ont fait des observations ou des propositions.

2.1.1 Modification du règlement de la zone UE

2.1.1.1 Article UE 3 – Accès et voirie

Une observation **anonyme** portée dans le registre vendredi 8 juin note que les voies d'accès ne sont pas assez large.

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

Article UE 6.1 :

Madame [REDACTED] propose d'imposer une surface minimum d'espaces verts dans la marge de recul agrandie.

Article UE 6.7 :

A la demande de **Monsieur I** [REDACTED] **président de l'amicale Schneider-Galliera**, il faudrait 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.

Messieurs [REDACTED] disent la même chose en estimant que les critères d'autorisation ou d'imposition sont subjectifs et difficiles à appréhender a priori. Il préfère des critères précis avec un système de dérogation possibles.

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

L'association des résidents du quartier Galvents-Corby (ARQGC) met en avant l'importance de préserver « l'aération » des quartiers et éviter l'intrusion dans la vie privée des voisins. Pour cela elle indique que trois mètres est un minimum acceptable à condition qu'il s'agisse d'une façade sans ouverture et végétalisée pour se fondre dans le paysage environnant ; huit mètres est également acceptable en cas d'ouverture à condition que cette distance soit décomptée à partir des bords extérieurs des balcon ou terrasse et non de la façade. L'association indique que la distinction entre baies principales et baies secondaires est illusoire car, lors de l'instruction du permis de construire, le service instructeur ne connaît pas obligatoirement la distribution des pièces à l'intérieur du bâtiment.

Madame [REDACTED] propose, 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.

Messieurs [REDACTED] demandent, pour les parcelles de moins de 9 m de large, d'autoriser une implantation possible sur deux limites séparatives.

L'ARQGC fait remarquer que le schéma proposé doit être actualisé pour tenir compte de la nouvelle rédaction. **Monsieur** [REDACTED] par ailleurs fait la même remarque.

Messieurs [REDACTED] demandent que l'installation de pare-vue soit obligatoire sur les terrasses ou balcons situés à moins de 8 m d'une limite séparative.

Art UE 7.6 :

Messieurs [REDACTED] proposent 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.

2.1.1.4 Article UE 9 – Emprise au sol

Article UE 9.2 :

L'association des résidents du quartier Galvents-Corby propose que les emprises au sol soient réduites au-delà de 1000 m² afin de préserver la biodiversité et le caractère verdoyant des quartiers.

La proposition est la suivante :

- 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 %.

L'association Vivre à Clamart : fait une proposition en matière de CES :

- $S \leq 200 \text{ m}^2$: 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.

Article UE 9.3 :

« Pour les terrains issus d'une division foncière, après la date d'approbation du présent règlement.. »

Craignant les divisions foncières opportunistes, **Monsieur** [REDACTED] propose une prise d'effet immédiate.

Dans le même esprit, **Monsieur** [REDACTED] préconise la date du 01-01-2018.

2.1.1.5 Article UE 10 – Hauteur

Article UE 10.1 :

Monsieur [REDACTED] propose que la hauteur des toitures à la Mansart soit limitée à 9 m maximum au faîtage pour garantir le maintien du R+1+C.

Messieurs [REDACTED] propose 7 m à l'égout et 10 m au faîtage.

Messieurs [REDACTED] demandent qu'il soit précisé que le niveau de la dalle du dernier étage (comble) doit être au niveau de l'égout du toit donc à 6 m.

Article 10.6 :

Monsieur [REDACTED] demande une simplification de la règle concernant les cônes de vue : selon lui une limitation à 9 m de hauteur des constructions serait préférable quelle que soit leur position par rapport aux paliers et par rapport aux limites du cône. **Messieurs** [REDACTED] font une demande similaire.

2.1.1.6 Article UE 11.3 – Toitures

Monsieur [REDACTED] demande que la hauteur des toits à la Mansart soit limitée à 9 m afin de ne pas créer une barrière visuelle.

Se référant à la définition illustrée p 69 du rapport de présentation (que l'on retrouve dans les définitions du règlement p 265), **Monsieur** [REDACTED] demande que les disposition antérieures soient rétablies en précisant que les contours du toit soient inscrites dans un demi-cercle. Il demande aussi que leur hauteur soit limitée à 9 m.

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

Concernant les toitures terrasses, **Monsieur** [REDACTED] demande qu'il soit précisé que l'interdiction s'applique également aux extensions. Cette demande est reprise par **Monsieur** [REDACTED]. **Messieurs** [REDACTED] qui vont dans le même sens, demandent que les extensions soient mieux définies.

A contrario, plusieurs personnes (**deux anonymes**, [REDACTED] et **C** [REDACTED] **Mme** [REDACTED] **Ms** [REDACTED]) ont déposé dans le registre une demande 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. Certaines personnes demandent la 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.

Au sujet des couvertures, **Madame** [REDACTED] dit être défavorable à l'interdiction des bacs acier pour les couvertures. En effet, il existe selon elle des bacs acier de qualité d'aspect identique au zinc qui pourraient tout à fait convenir à l'objectif de qualité recherchée. En outre elle met en avant le coût prohibitif demandé par les entreprises pour la pose de couverture en zinc sur des petites surfaces. Elle demande que la désignation « type zinc » soit précisée et souhaiterait savoir si seul le zinc est autorisé ou bien quels autres matériaux.

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.

2.1.1.7 Article UE 12 – Stationnement

Monsieur [REDACTED] demande qu'il soit précisé que les places de parking doivent être de dimensions normales, réellement accessibles et fonctionnelles.

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

2.1.1.8 Article UE 13 – Espaces libres et plantation

Il semble que Messieurs Dubreuil et Lulin aient fait une confusion entre l'article 13 et l'article 14.

Monsieur Dubreuil 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.

Monsieur Lulin fait la même demande.

Ms Kutsch et Courtney et l'association Vivre à Clamart demande que soit imposé la plantation de 1 arbre /100m².

A ce propos, **Madame Hess** fait remarquer que des propriétaires ne respectent pas la clause de 1 arbre /200 m² et abattent même les arbres. Ils semblent bénéficier d'immunité. Elle demande quelles sont les moyens que la mairie met en œuvre pour pénaliser ces propriétaires.

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

Nous n'avons pas relevé d'observation.

2.1.3 Modifications liées à l'étude du CAUE 92

2.1.3.1 le zonage

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

Monsieur [REDACTED] est propriétaire d'un terrain sis 1 [REDACTED] **avenue Victor Hugo**. Nous l'avons reçu lors de la permanence du 9 juin et il a déposé une lettre dans le registre.

Monsieur [REDACTED] estime 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 lanterne.

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.

Monsieur Thouard, architecte, demande la possibilité de construire contre le mur aveugle R+4+A du 125 av. Victor Hugo dans l'emprise de l'héberge existante afin de masquer le mur pignon avec une hauteur modulée en épannelage.

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

Nous avons reçu **Monsieur Horn habitant 5 impasse des Hauts Jardins** dans le quartier des villas Bourgeois lors de la permanence du 31 mai. Cette visite a été suivie d'un courrier. Cette propriété est actuellement située en zone UA et passe en zone UE dans le nouveau PLU. **Monsieur Horn** conteste le fait que les quelques maisonnettes construites au milieu des immeubles il y a une vingtaine d'année justifient 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.

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

Monsieur et Madame [REDACTED] habitants **[REDACTED] rue de Bièvres**, ont envoyé une lettre RAR et nous avons rencontré Madame Lefort lors de la permanence du 31 mai.

Dans cette lettre, **Monsieur et Madame [REDACTED]** explique 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, leur maison qu'ils envisageaient de quitter est devenue trop grande. En outre c'est une vieille maison en très mauvais état qu'il serait impossible de vendre étant donné le peu d'intérêt qu'elle représente, à leurs yeux. Le changement de zone leur interdit donc de vendre leur propriété à un promoteur.

Madame [REDACTED] nous a exprimé son dépit lors de la permanence. Elle s'est dite prête à participer avec la mairie à l'élaboration d'un projet susceptible de convenir à l'un et à l'autre.

Par ailleurs, **Monsieur [REDACTED]** et **Monsieur [REDACTED]** habitants respectivement aux **[REDACTED] de la rue du Plessis-Piquet** et donc voisins très proches sont venus à la permanence le 9 juin et ont exprimé leur pleine satisfaction de voir leur propriété passer en zone UE. Ils ont tenu à l'exprimer clairement en 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.

Monsieur [REDACTED] habitant **[REDACTED] rue Gathelot** est venu nous rencontrer à la permanence du 12 juin pour nous faire part de son souhait de conserver son terrain en zone UA. Il souhaiterait faire construire un petit immeuble adossé à la construction voisine en conservant les espaces verts. Sa

maison n'est plus adaptée, les pièces sont petites, les escaliers sont raides, le toit en mauvais état sans isolation et ne correspond plus aux standards actuels. De plus, il est âgé et malade.

Modification du plan de zonage quartier Galvents-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] **P** [REDACTED]).

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.**

2.1.3.2 les secteurs d'enjeu

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.

Modifications qui concernent les terrains au niveau du Marionnaud

Nous avons reçu **Madame** [REDACTED] **Monsieur B** [REDACTED] **Monsieur** [REDACTED] **de Faubourg immobilier et Monsieur** [REDACTED] **architecte** lors de la permanence du 31 mai. Nous avons à nouveau reçu **Madame** [REDACTED] lors de la permanence du 12 juin qui nous a remis un courrier avec de nombreuses pièces jointes.

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. Ils reprochent à la mairie de les avoir laissé développer ce projet sans les avertir que finalement il ne serait pas réalisable.

Article UA 13 – Espaces libres et plantations :

Ms [REDACTED] **e** [REDACTED] demandent que pour tout projet de construction, le pourcentage minimum de 10 % de pleine terre du règlement actuel soit porté à 20 % et ce dans toutes zones urbaines.

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.

2.1.3.3 le patrimoine

Madame [REDACTED] propose que soit ajoutée à la liste des ensembles bâtis remarquables les maisons du [REDACTED] au [REDACTED] rue du Troisy.

Monsieur [REDACTED] demande la préservation de l'îlot rue La Fontaine, rue du Troisy, rue de l'Église avec la conservation des arbres.

2.1.4 Modifications liées aux autre secteurs de projet de la ville

2.1.4.1 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.

2.1.4.2 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.

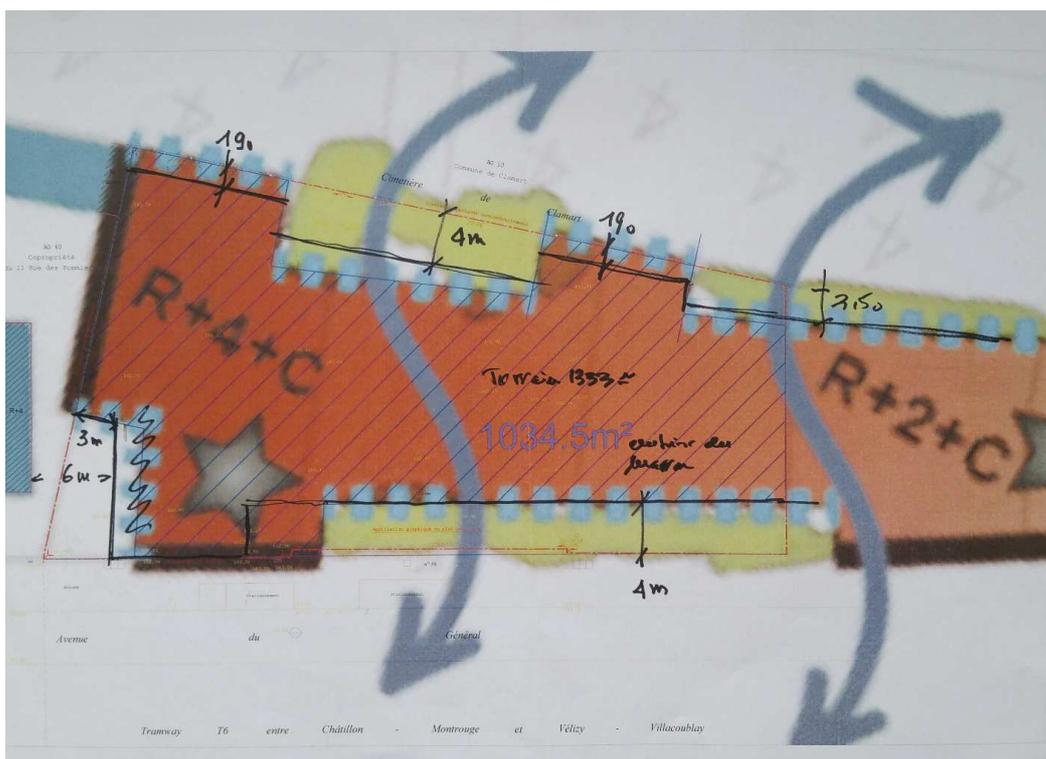
Projet ORGANIC ARCHITECTURE

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.

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.

2.1.4.3 Les modifications 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.

2.1.4.4 Les modifications concernant le site VEZOUS

Projet Clamart Habitat

Monsieur [REDACTED] directeur général de Clamart Habitat a présenté un courrier dans lequel il exprime 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.

2.1.4.5 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.

2.1.5 Autres modifications

2.1.5.1 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.

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.

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 artisans 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.

2.1.5.2 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.

Article 12 Toutes zones

12.3 Prescription 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.

Par ailleurs, **un anonyme** demande dans le registre que l'obligation des attaches vélos devant les commerces et les artisans soit conservée.

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 cette disposition dangereuse et demande sa suppression.

2.1.5.3 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.

2.2 Observations et propositions hors du cadre du rapport de présentation

2.2.1 Modification du plan de zonage

2.2.1.1 Rue Gambetta

Monsieur et Madame [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.

2.2.1.2 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.

2.2.1.3 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 les propositions qu'elle pourrait faire recouper 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.

2.2.2 Observations diverses

Dépôt de Monsieur Leloup 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 ?

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.

Ce point particulier soulève un point plus général exprimé aussi par **Madame** [REDACTED] lors d'une permanence qui est : quels sont les moyens mis en œuvre par la municipalité pour faire respecter le règlement d'urbanisme et quelles sont les sanctions ?

Local vélos

Madame [REDACTED] 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.

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.

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 Pradet, de la liste des arbres remarquables et demande qu'il soit rétabli.

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.

Alignement sentier des Montquartiers

M^s [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.

Clamart Campus et Boursillière

Monsieur [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.

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.

2.3 Annexe : Grille de synthèse des observations du public

Voir pages suivantes

Fait à Levallois-Perret le 18 Juin 2018



François Huet

Commissaire-enquêteur

Grille de synthèse

| n° | Mode | date | nom | qualité | secteur | Objet | demande |
|----|--------------------------------|----------------|---|-----------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|---|
| 1 | reg | 14-05 | [REDACTED] | particulier | | ensemble modifs | Favorable + soutien |
| 2 | perm. + registre + courrier | 14-05 12-06 | [REDACTED] n | Promo-archi | projet [REDACTED] rue de Fleury | limite zone UE | demande que le terrain soit classé en UBb ou bénéficie des dispositions particulières n°3 |
| 3 | Courrier | 15-05 | CCI | PPA | | abords RD906 | accord avec la limitation des zones de commerces et de services et d'artisanat. |
| 4 | courriel | 22-05 | [REDACTED] | particulier | [REDACTED] rue Louis Dupond | abords parc de la maison blanche | souhaite agrandir sa maison. demande précision sur application de CU L 151-41-5 |
| 5 | courriel | 22-05 | [REDACTED] | particulier | [REDACTED] rue de la Plâtrière | réglementation UE | Favorable |
| 6 | courriel | 23-05 | [REDACTED] | particulier | quartier Maison blanche | réglementation UE | Favorable + soutien |
| 7 | courriel | 25-05 | [REDACTED] | particulier | quartier Gare | réglementation UE | Favorable + |
| 8 | courriel | 28-05 | [REDACTED] | architecte AR-KETEKNE | [REDACTED] et [REDACTED] Gl de Gaulle | ZAC Panorama | Demande si en zone UBb, possibilité de commerce au RDC ? Possibilité de R+4+attique en cas de toiture terrasse ? |
| 9 | courriel | 30-05 | A [REDACTED] | particulier | Jardin parisien | réglementation UE | Favorable |
| 10 | courriel | 30-05 | [REDACTED] | particulier | [REDACTED] rue Emilienne | réglementation UE | Favorable, fait des propositions : Art 9.3 : prise d'effet immédiate Art 11 : toits à la Mansart h limitée à 9 m Art 12 et p 75 : nécessité d'avoir suffisamment de parkings ds les parcelles pour les résidents Art 14 : surfaces parking et son allée en pleine terre non comprises dans les 45 % de pleine terre Pare-vue fixe sur terrasses et balcons à – de 8 m du voisin |
| 11 | courriel | 30-05 | [REDACTED] | particulier | [REDACTED] rue de la Porte de Trivaux | réglementation UE | Favorable |
| 12 | Courrier + perm. | 31-05 | [REDACTED] | architecte | OAP entrée cimetière | OAP abords de la RD906 | plusieurs demande d'adaptation à la parcelle concernant les marges de recul, les hauteurs et les proportions des porches. |
| 13 | LRAR + perm. | 31-05 | [REDACTED] | particulier | [REDACTED] rue de Bièvre | zonage UE modif n°9 | demande maintien en zone UA |
| 14 | perm. + reg | 31-05 | [REDACTED] | particulier | rue Bonnelais | sursis à statuer | d'accord, demande explication sur sursis à statuer |
| 15 | LRAR + perm. | 31-05 | Villa Bourgeois | ASL | Villa Bourgeois | zonage UE modif n°8 | + soutien |
| 16 | perm + reg | 31-05 | [REDACTED] e | particulier | rue des Galvents | zonage UE modif n°10 | + soutien |
| 17 | perm + courrier | 31-05 | [REDACTED] n | particulier | Villa Bourgeois | zonage UE modif n°8 | Opposé, souhaite que son terrain soit maintenu en UA |
| 18 | perm + courrier | 31-05 12-06 | [REDACTED] | particuliers | av V. Hugo | CAUE/Marionnaud | opposé au projet CAUE 92 sur leur terrain. |
| 19 | courriel | 01-06 | [REDACTED] | particulier | [REDACTED] rue du docteur Roux | réglementation UE | Favorable |
| 20 | courriel | 03-06 | F [REDACTED] n | particulier | [REDACTED] rue de la Noise | réglementation UE | Favorable |
| 21 | courriel avec mémo | 04-06 | M. Lulin président de l'Amical Schneider Galliera | association | | réglementation UE | Favorable, fait des propositions : Art 6.7 : supprimer la notion de la conception architecturale Art 9.3 : retenir la date du 1-1-2018 Art 11 : toits à la Mansart maintenir les dispositions antérieures ou limiter h à 9 m. Art 12 : préciser places de parking de dimensions normales Art 14 : apporter précisions sur le coef de 45 % retenu et que le coef pleine terre ne s'applique pas aux surfaces de parking et leurs allées Introduire obligation de pare-vue pour distance inférieure à 8 m de la limite séparative Simplification des règles des cônes de vue en limitant à 9 m la hauteur des constructions dans ces zones quelle que soit leur position / aux paliers et aux limites du cône. |
| 22 | courriel | 05-06 | M [REDACTED] | particulier | [REDACTED] rue Alfred | réglementation UE | Favorable |
| 23 | Courriel + courrier RAR | 06-06 | [REDACTED] | particulier | [REDACTED] av. Gambetta | Modif zonage UE nouvelle demande | Favorable, demande d'étendre la zone UE existante côté pair de la Gambetta, selon schéma proposé dans le courrier |

Grille de synthèse

| | | | | | | | |
|----|-----------------|-------|-----------------------|-----------------|---|---|---|
| 24 | courriel | 06-06 | F2C LAPS' | Société (?) | SERRIS (77) | OAP abords de la RD906 | demande précision sur possibilité de créer ou pas des commerces au RDC dans la version PLU modifié. |
| 25 | registre | 06-06 | ██████ | particulier | sentier de la Savoie | ensemble modifs | Très favorable |
| 26 | registre | 07-06 | ██████ | particulier | rue Bonnelais | ensemble modifs | Favorable |
| 27 | courriel | 07-06 | ██████ | particulier | allée des Noisetiers | zonage UE modif n°10 Réglementation UE | Très favorable |
| 28 | registre | 08-06 | anonyme | | | réglementation UE | Opposé, zone UE : voies d'accès pas assez large. Autoriser les panneaux solaires, les toits en terrasse, la végétalisation (des toits). ZAC Panorama : pollution des terres pas prise en compte. Plaine Canaux en UBb : maintenir 25 % de logements sociaux dans tout Clamart. Places vélos : conserver l'obligation des attaches vélos devant les commerces et les artisans Clôture sur rues : faire respecter l'obligation de faire des clôtures à claire voie. conclusion : demande + action pour favoriser la biodiversité, le climat, l'accessibilité et lutte contre les nuisances sonores et les pollutions diverses. |
| 29 | perm + registre | 09-06 | Arcaro, Douglas, Léon | association | des résidents du quartier de Galvents-Corby (ARQGC) | réglementation UE | Favorable, zone UE : CES, modifier les tranches, supprimer les ouvertures orientées vers les limites séparatives à moins de 3m (sauf puits de lumière) avec végétalisation de ces murs aveugles. Attention à la sécurité des carrières. Inquiétude pour la circulation au départ de la ZAC du Panorama qui traverse le quartier des Galvents. Question sur le cèdre de l'Himalaya du 100-102 rue Paul Padet qui n'est pas visible de la rue : il a disparu de la liste des arbres remarquables du nouveau PLU. Demande qu'il soit rétabli. |
| 30 | perm + registre | 09-06 | Roy | Clamart Habitat | site VEZOUS | réglementation UE secteur spécifique n°3 | Favorable, demande adaptations des dispositions concernant le secteur spécifiques n°3 : voir courrier. |
| 31 | perm + registre | 09-06 | ██████ | particulier | ██████ rue Victor Hugo | zonage UE modif n°7 | Opposé, Secteur 7 de la modification de zonage : les règles du secteur UE rendent son terrain inconstructibles. Il s'estime pénalisé. |
| 32 | perm + registre | 09-06 | ██████ | particulier | ██████ rue du Plessis-Piquet | zonage UE modif n°9 + réglementation UE | Très favorable, passage de sa parcelle en UE secteur rue de Bièvre permet de garder l'aspect pavillonnaire qu'il recherche. Propositions : art UE 10-1, h max = 9 m au faitage en cas de Mansart pour garantir R+1+C. Art 11 : interdire toits terrasses aux extensions. Installation de pare-vue si moins de 8 m de la limite séparative. |
| 33 | perm + courriel | 09-06 | ██████ | particulier | rue des Vignes | réglementation UE | Favorable, fait des propositions et des remarques : Art UE 7 pour les terrains inférieurs à 15 m 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. Dans le même esprit, permettre 3 m et d'un côté et possibilité d'un passage inférieur de l'autre si façade aveugle. Art 6.1 Imposer une surface minimum d'espaces verts dans cette marge de recul Remarque sur Art 13.4 Beaucoup de propriétaires ne respectent pas la clause de 1 arbre/ 200 m² et abattent même leurs arbres. Remarque sur surface local à vélos de 30 m² beaucoup trop grande et oublie la porte à des abus. |
| 34 | perm + registre | 09-06 | ██████ | particulier | ██████ rue du Plessis-Piquet | zonage UE modif n°9 | Très favorable au passage de sa parcelle en UE secteur rue de Bièvre. |
| 35 | registre | 09-06 | ██████ | particulier | sentier de Fontenay | correction détail | demande modification concernant l'arbre remarquable répertorié n° 74 qui est situé au sentier de Fontenay et non à l'impasse de Fontenay. |
| 36 | perm + registre | 09-06 | ██████ | particulier | rue Pierre Brossolette | réglementation UE | art UE 11-3 : défavorable à l'interdiction de toiture en bac acier car il existe des bacs acier de qualité d'aspect identique au zinc. De plus les prix des toits en zinc sont prohibitifs pour les petites surfaces. Il faudrait aussi que soit précisé la désignation « type zinc ». Est-ce que seul le zinc est autorisé ou bien d'autres matériaux sont autorisés ? |

Grille de synthèse

| | | | | | | | |
|----|-----------------|-------|--------------|--------------|--------------------------------------|--|--|
| 37 | perm | 09-06 | [REDACTED] | particulier | [REDACTED] rue Pierre Louvrièr | Modif zonage UE nouvelle demande | demande que le secteur de leur terrain soit intégré à la zone UE. |
| 38 | perm + courriel | 09-06 | E [REDACTED] | particulier | [REDACTED] allée des Noisetiers | réglementation UE + présentation du plan de zonage | Demande de mieux définir sur le plan les emplacements à dispositions spécifiques Art 7.2.1 refaire un schéma adapté Art 12 Réduire le rayon de limitation du nombres de place de stationnement dans les constructions collectives d'un rayon de 400 ou 500 m à 200 m. |
| 39 | Courriel | 09-06 | [REDACTED] | particulier | [REDACTED] rue Lacombe | réglementation UE | Hauteur des constructions : apporter précision sur le niveau de la dalle du dernier étage (comble) qui doit être au niveau de l'égout du toit donc à 6 m. Toitures terrasses pour les constructions principales et pour les extensions Simplifier la règle des cônes de vue en limitant à 9 m au faitage la hauteur des constructions situées dans les cônes de vue. Pare vues sur les terrasses et balcons à moins de 8 m de limite séparative. |
| 40 | registre | 09-06 | [REDACTED] | particulier | [REDACTED] allée des Noisetiers | ensemble modifs | Très favorable |
| 41 | Courriel | 10-06 | [REDACTED] | particulier | [REDACTED] allée des Noisetiers | zonage UE modif n°10 | Très favorable |
| 42 | Courriel | 11-06 | [REDACTED] | particuliers | [REDACTED] sentier des Montquartiers | demande spécifique | demande de réexaminer la contrainte d'alignement non justifiée du sentier des Montquartiers. |
| 43 | Courriel | 11-06 | [REDACTED] | particuliers | [REDACTED] rue Denis Gogue | réglementation UE | demande que soit mis en avant les objectifs de la COP 21 et leur application. Art UE 2.3 et 10.4 ? Art 13.1 Art UE 13.4 imposer un arbre tous les 100 m ² Art 13.1 toutes zones urbaine 20 % minimum de pleine terre Art 7.3 toutes zones conserver le retrait des fixé par l'art 7.1 pour conserver des espaces verts associés à ceux de la parcelle mitoyenne. Art 11.3 Toutes zones. Autoriser les toitures terrasses pour permettre leur végétalisation. Autoriser les capteurs solaires. Art UA 2.3 ? Respecter la limite inscrite dans le PLH de rythme de construction et réexaminer toutes les règles pour cela. |
| 44 | Courriel | 11-06 | [REDACTED] | particulier | [REDACTED] rue du Plessis-Piquet | zonage UE modif n°9 | Très favorable, passage de sa parcelle en secteur UE rue de Bièvres. Serait hostile à toute nouvelle construction d'immeuble rue de Bièvres. |
| 45 | Courriel | 11-06 | [REDACTED] | particulier | Le Petit Clamart | réglementation UE | demande des renseignements sur les plantations en limite de propriété. |
| 46 | registre | 11-06 | [REDACTED] | particulier | [REDACTED] rue du Guet | réglementation UE Zonage UE modif n°9 OAP Plaine sud Zone des Canaux Nouvelles OAP OAP abords RD 906 Servitudes publiques Bâties remarquables | Art 12.4 : contre obligation de création de stationnement en cas d'extension et annexes si pas de logement supplémentaire. Opposé à l'interdiction des toitures terrasses. Trouve inadmissible de ne pas avoir 10 % de pleine terre dans l'OAP Plaine sud. Favorables aux nouvelles OAP sous certaines réserves Pas d'accord avec interdiction de commerces à plusieurs endroits Bâties remarquables : il manque les maisons 5 à 11 rue du Troisy Ajouter le PPI du CEA de Fontenay-aux-Roses dans les servitudes publiques. |
| 47 | registre | 12-06 | [REDACTED] | particulier | [REDACTED] rue Gambetta | Modif zonage UE nouvelle demande | demande que le triangle au bas de la rue Gambetta soit classé en zone UE comme M & Mme Rohland |
| 48 | courriel | 12-06 | [REDACTED] | particulier | [REDACTED] allée de l'Ile | demande spécifique | demande de réexaminer la contrainte d'alignement non justifiée du sentier des Montquartiers. (même demande de Dicharry et Lecalot) |

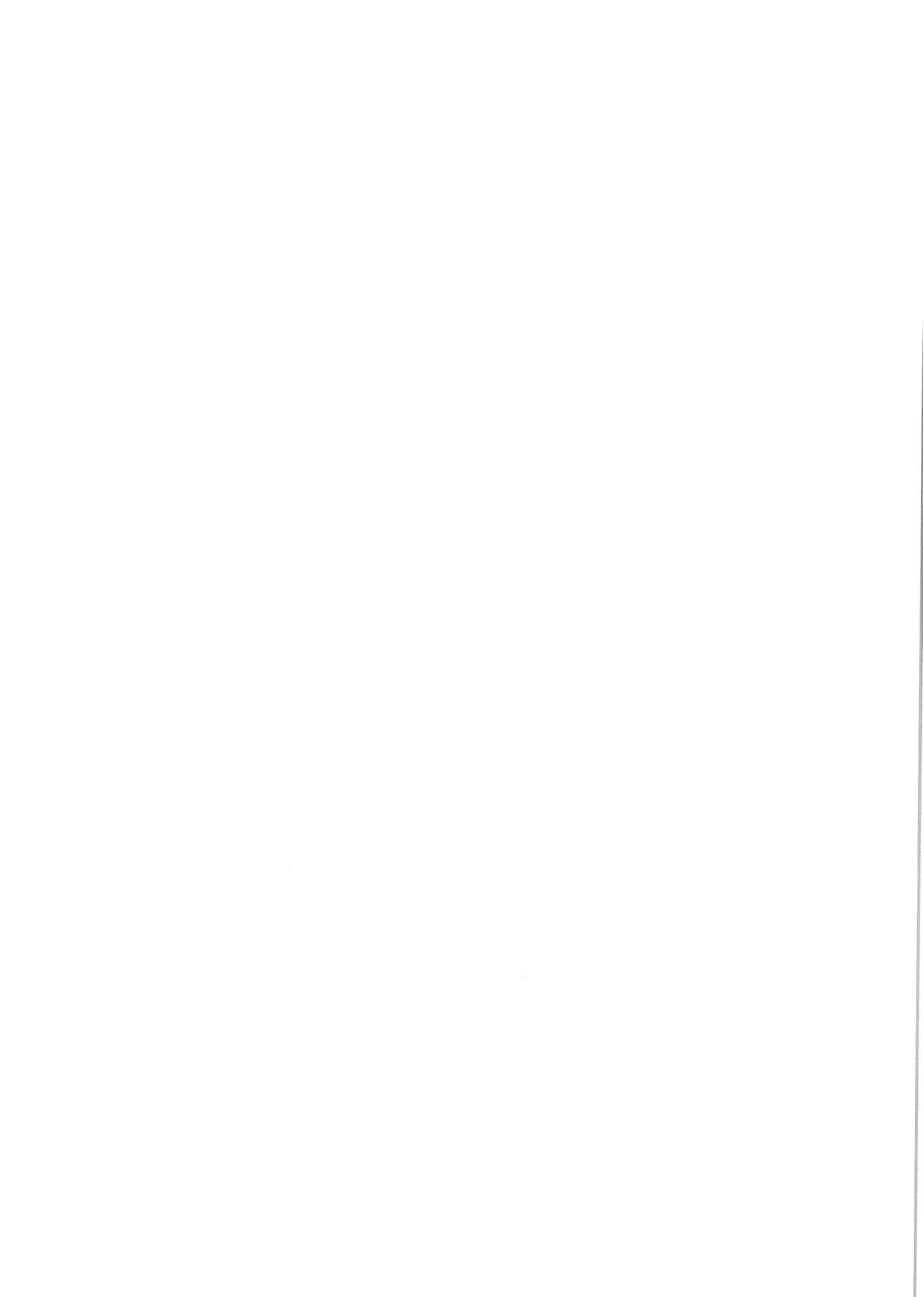
Grille de synthèse

| | | | | | | |
|----|--|-------|------------------|--------------|--|---|
| | | | | | | <p>Demande :</p> <p>Art UA 2.3 logements sociaux dès 1000 m² de plancher, Art UB UE UF 1.5. définir précisément les services, commerces et artisanats concernés. Art UB 6.4 rétablissement du pan coupé Art UB 10.2 la suppression de l'autorisation de dépassements ponctuels de hauteur. Art UB 10.4 supprimer l'augmentation de la hauteur de 3 m. Art UB 13 quartier des Canaux passer à 20 % d'espaces verts. Préciser que ce pourcentage devra être respecté sur l'ensemble du terrain défini dans le permis d'aménager. Art UB 13.6 13.1 doit s'appliquer en UBb et UBb'. Art UCa 10 majoration de hauteur non justifiée (?) Art UCa 13 diminution des espaces verts non justifiée (?) Art UE 7.2.2 mise en cohérence du schéma Art UE9 : modif des CES Art UE 13 : plantation de 1 arbre / 100 m² Art UF 10 : majoration de hauteur non justifiée Définir les pergolas OAP abords 906 : opposé à l'alignement des façades sur limites de propriétés et au principe des signaux. OAP Av JB Clément : ne pas faire de parking sur l'espace réservé OAP av J Jaurès rue de Vanves : réfléchir à la relocalisation de la station service.</p> |
| 49 | Perm + mémo remis en main propre au CE | 12-06 | Vivre à Clamart | association | | <p>réglementation toutes zones</p> <p>OAP créées</p> |
| 50 | Perm + registre | 12-06 | | particulier | rue Gathelot | <p>Modif zonage UE n°9</p> <p>demande maintien en zone UA</p> |
| 51 | Perm + registre + courriel | 12-06 | | particuliers | rue du Moulin de Pierre Rue Marguerite Renaudin | <p>réglementation UE</p> <p>Art UE 6.7 estime que les critères d'autorisation ou d'imposition sont subjectifs et difficiles à appréhender a priori. Préfère des critères précis avec un système de dérogation possibles Art UE 7 pour les parcelles de moins de 9 m de large, autoriser une implantation possible sur deux limites séparatives. Art UE 7.6 dans le cas de nécessité d'une 3ème place de stationnement, autoriser la construction d'annexe a des fins de véhicules soit 30 m² au lieu de 15 prévu Art UE 10 propose 7 m à l'égout et 10 m au faitage. Art 11.3 autoriser les toitures terrasses (objectif COP 21) Art 12 obligation d'une 3ème place de stationnement à partir de 200 m² au lieu de 150.</p> |
| 52 | Perm + registre | 12-06 | | particulier | avenue du Gal de Gaulle | <p>OAP abords de la RD906</p> <p>demande ce qui prédomine du PLU ou de l'OAP et que le règlement qui s'applique soit explicité dans le plu..</p> |
| 53 | Perm + registre | 12-06 | | particulier | avenue du Gal de Gaulle | <p>OAP abords de la RD906</p> <p>demande ce qui prédomine du PLU ou de l'OAP et que le règlement qui s'applique soit explicité dans le plu..</p> |
| 54 | Perm + registre | 12-06 | | particulier | av Jean Jaurès | <p>Modif zonage UE nouvelle demande</p> <p>demande que le triangle au bas de la rue Gambetta soit classé en zone UE comme M & Mme Rohland</p> |
| 55 | registre | 12-06 | anonyme | | | <p>la remarque ci-dessus ne serait pas opérante.</p> |
| 56 | registre | 12-06 | anonyme | | | <p>réglementation UE</p> <p>Les dispositions d'urbanisme, dès lors qu'elles s'opposent à l'installation de toitures végétales ne doivent pas être appliquées.</p> |
| 57 | Perm + registre | 12-06 | | particulier | rue de la Fontaine | <p>demande la préservation de l'îlot La Fontaine, Trosy, rue de l'Église avec conservation des arbres.</p> |
| 58 | Perm + registre | 12-06 | | architecte | av V. Hugo | <p>Modif zonage UE n°7</p> <p>demande la possibilité de construire contre le R+4+A du 125 dans l'emprise de l'héberge existante afin de masquer le mur pignon avec une hauteur modulée en épannelage.</p> |
| 59 | Courriel | 12-06 | | particulier | rue Alfred | <p>favorable à la modification n°1 du PLU</p> |
| 60 | Perm + registre | 12-06 | Blancard de Léry | architecte | | <p>zone Uca</p> <p>propose de réduire la distance L=H entre deux édifices pourvus d'ouverture à L=H-3 m.</p> |
| 61 | Courrier | 12-06 | SEDIF | PPA | | <p>Demande de mise en compatibilité de l'OAP Plaine sud</p> |

Établissement public territorial Vallée sud – Grand-Paris
Ville de Clamart

**Modification n ° 1
du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de CLAMART**

MEMOIRE EN REPONSE





Monsieur François HUET
Commissaire enquêteur

DOSSIER SUIV PAR LA DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET DE
L'URBANISME

Fontenay-aux-Roses, le **02 JUIL. 2018**

Objet : mémoire en réponse suite au procès-verbal de synthèse d'enquête publique de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Clamart

Monsieur le commissaire-enquêteur,

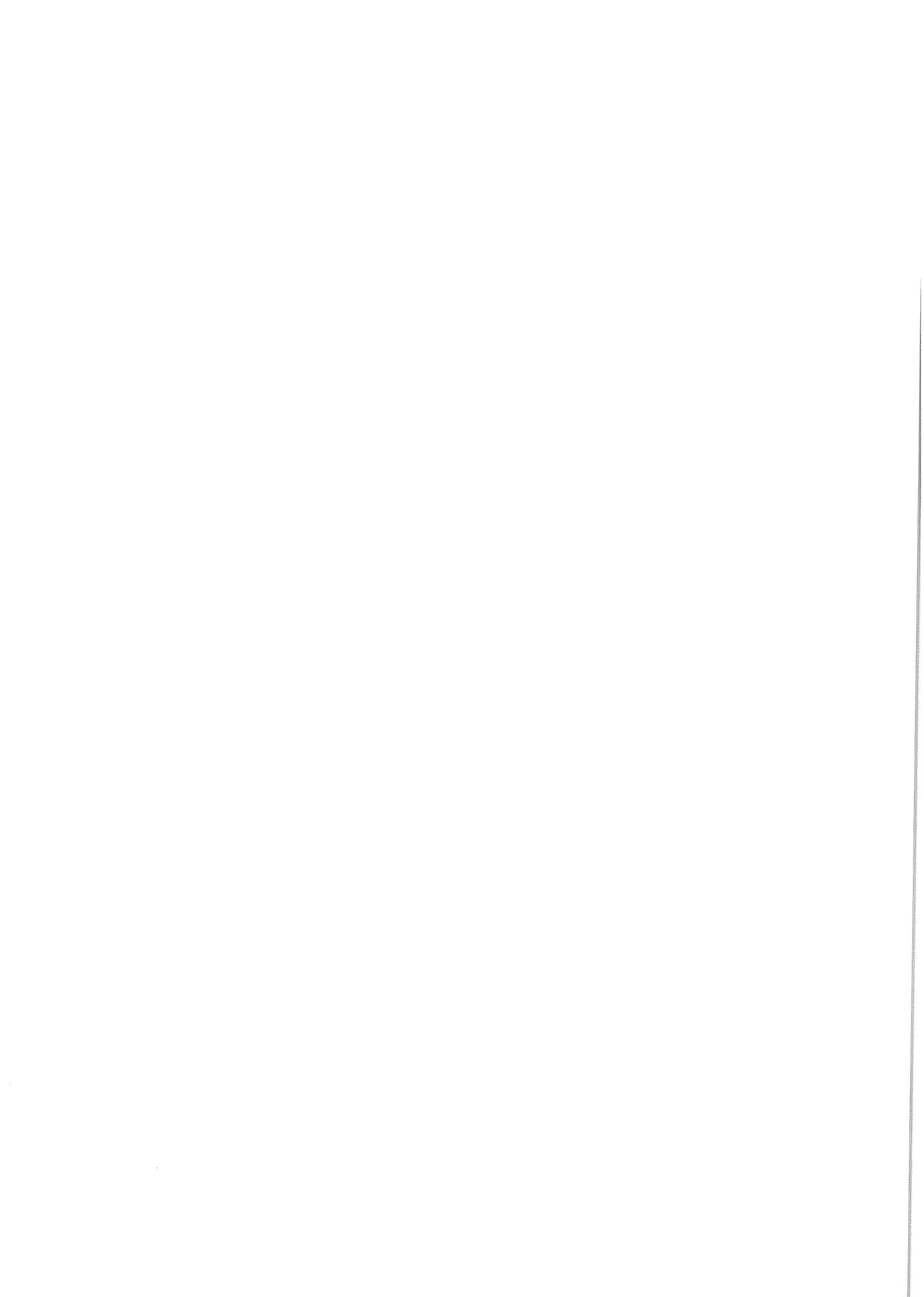
Vous avez bien voulu me transmettre votre procès-verbal de synthèse suite à l'enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Clamart qui s'est tenue du 14 mai au 12 juin 2018.

Vous trouverez ci-joint les réponses que l'EPT et la Ville ont souhaité apporter aux points que vous avez soulevés.

J'espère avoir ainsi répondu à vos observations.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-enquêteur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Dieu à Veux
Le Président,
Maire de Clamart,
Jean-Didier BERGER



Bilan des observations orales et écrites

1. Observations et propositions entrant dans le cadre du rapport de présentation

1.1 Modification du règlement de la zone UE

1.1.1 Article UE 3 – Accès et voirie

Une observation **anonyme** portée dans le registre vendredi 8 juin note que les voies d'accès ne sont pas assez larges.

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 (3,5m pour 1 ou 2 logements, 8m pour 3 logements et plus. Possibilité de réduction à 5m si voie d'accès en sens unique). Il est souhaité maintenir cette règle modifiée.

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

Article UE 6.1 :

Madame propose d'imposer une surface minimum d'espaces verts dans la marge de recul agrandie.

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 :

A la demande de **Monsieur Lulin président de l'amicale Schneider-Galliera**, il faudrait 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.

Messieurs disent la même chose en estimant que les critères d'autorisation ou d'imposition sont subjectifs et difficiles à appréhender a priori. Il préfère des critères précis avec un système de dérogation possibles.

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

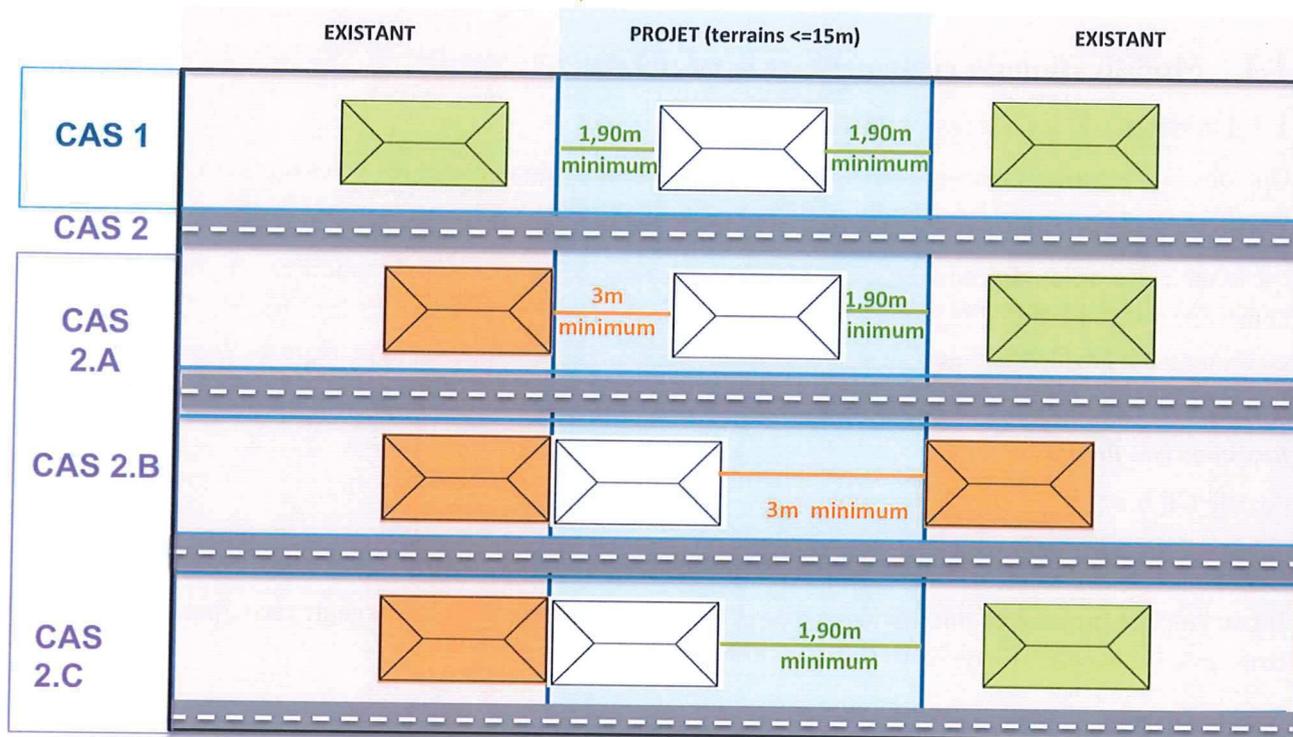
1.1.1.2 Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'association des résidents du quartier Galvents-Corby (ARQGC) met en avant l'importance de préserver « l'aération » des quartiers et éviter l'intrusion dans la vie privée des voisins. Pour cela elle indique que trois mètres est un minimum acceptable à condition qu'il s'agisse d'une façade sans ouverture et végétalisée pour se fondre dans le paysage environnant ; huit mètres est également acceptable en cas d'ouverture à condition que cette distance soit décomptée à partir des bords extérieurs des balcons ou terrasses et non de la façade. L'association indique que la distinction entre baies principales et baies secondaires est illusoire car, lors de l'instruction du permis de construire, le service instructeur ne connaît pas obligatoirement la distribution des pièces à l'intérieur du bâtiment.

Madame propose, 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.

La Ville et l'EPT sont d'accord pour prendre en compte la remarque de Madame I [REDACTED] en laissant la possibilité uniquement pour les terrains $\leq 15M$ de pouvoir s'implanter comme suit :

Implantation existante en retrait de limite séparative
Implantation existante sur limite séparative



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 minimum autorisé 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.

Messieurs [REDACTED] demandent, pour les parcelles de moins de 9 m de large, d'autoriser une implantation possible sur deux limites séparatives.

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).

L'ARQGC fait remarquer que le schéma proposé doit être actualisé pour tenir compte de la nouvelle rédaction.

Monsieur [REDACTED] par ailleurs fait la même remarque.

Ce schéma sera actualisé.

Messieurs [REDACTED] demandent que l'installation de pare-vue soit obligatoire sur les terrasses ou balcons situés à moins de 8 m d'une limite séparative.

Il n'est pas souhaité accéder à cette demande.

Art UE 7.6 :

Messieurs [REDACTED] proposent 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.

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

1.1.1.3 Article UE 9 – Emprise au sol.

Article UE 9.2 :

L'association des résidents du quartier Galvents-Corby propose que les emprises au sol soient réduites au-delà de 1000 m² afin de préserver la biodiversité et le caractère verdoyant des quartiers.

La proposition est la suivante :

- 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 %.

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

L'association Vivre à Clamart : fait une proposition en matière de CES :

- $S \leq 200 \text{ m}^2$: 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.

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 :

« Pour les terrains issus d'une division foncière, après la date d'approbation du présent règlement. »

Craignant les divisions foncières opportunistes, **Monsieur** propose une prise d'effet immédiate.

Dans le même esprit, **Monsieur** préconise la date du 01-01-2018.

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.

1.1.1.4 Article UE 10 – Hauteur

Article UE 10.1 :

Monsieur propose que la hauteur des toitures à la Mansart soit limitée à 9 m maximum au faitage pour garantir le maintien du R+I+C.

Messieurs propose 7 m à l'égout et 10 m au faitage.

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 7mètres à l'égout du toit, afin de permettre une continuité dans la hauteur de la construction. »

Messieurs demandent qu'il soit précisé que le niveau de la dalle du dernier étage (comble) doit être au niveau de l'égout du toit donc à 6 m.

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 :

Monsieur demande une simplification de la règle concernant les cônes de vue : selon lui une limitation à 9 m de hauteur des constructions serait préférable quelle que soit leur position par rapport aux paliers et par rapport aux limites du cône. **Messieurs** ont une demande similaire.

Il n'est pas souhaité modifier la règle actuelle des cônes de vue.

1.1.1.5 Article UE 11.3 – Toitures

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

La hauteur de 10 mètres au faitage est la plus adaptée afin de réaliser un « vrai » toit Mansard.

Se référant à la définition illustrée p 69 du rapport de présentation (que l'on retrouve dans les définitions du règlement p 265), **Monsieur** demande que les dispositions antérieures soient rétablies en précisant que les contours du toit soient inscrites dans un demi-cercle. Il demande aussi que leur hauteur soit limitée à 9 m.

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

Concernant les toitures terrasses, **Monsieur** [REDACTED] demande qu'il soit précisé que l'interdiction s'applique également aux extensions. Cette demande est reprise par **Monsieur** [REDACTED], **Messieurs** [REDACTED], qui vont dans le même sens, demandent que les extensions soient mieux définies.

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

A contrario, plusieurs personnes (**deux anonymes**, **Ms** [REDACTED] et [REDACTED], **Mme** [REDACTED] **Ms** [REDACTED] et [REDACTED]) ont déposé dans le registre une demande 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. Certaines personnes demandent la 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.

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 de terre requise 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.

Au sujet des couvertures, **Madame** [REDACTED] dit être défavorable à l'interdiction des bacs acier pour les couvertures. En effet, il existe selon elle des bacs acier de qualité d'aspect identique au zinc qui pourraient tout à fait convenir à l'objectif de qualité recherchée. En outre elle met en avant le coût prohibitif demandé par les entreprises pour la pose de couverture en zinc sur des petites surfaces. Elle demande que la désignation « type zinc » soit précisée et souhaiterait savoir si seul le zinc est autorisé ou bien quels autres matériaux.

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.

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.

1.1.1.6 Article UE 12 – Stationnement

Monsieur I [REDACTED] demande qu'il soit précisé que les places de parking doivent être de dimensions normales, réellement accessibles et fonctionnelles.

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

Il n'est pas souhaité modifier cette règle.

1.1.1.7 Article UE 13 – Espaces libres et plantation

Il semble que Messieurs [REDACTED] aient fait une confusion entre l'article 13 et l'article 14.

Monsieur [REDACTED] 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.

Monsieur [REDACTED] fait la même demande.

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.

Ms I [REDACTED] et l'association Vivre à Clamart demande que soit imposé la plantation de 1 arbre /100m².

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

A ce propos, Madame [REDACTED] fait remarquer que des propriétaires ne respectent pas la clause de 1 arbre /200 m² et abattent même les arbres. Ils semblent bénéficier d'immunité. Elle demande quels sont les moyens que la mairie met en œuvre pour pénaliser ces propriétaires.

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 au Parquet de Nanterre qui prend le relais sur les suites à donner. 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 une logique de service à la population.

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

Nous n'avons pas relevé d'observation.

1.1.3 Modifications liées à l'étude du CAUE 92

1.1.3.1 le zonage

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

Monsieur [REDACTED] est propriétaire d'un terrain sis 10 [REDACTED] avenue Victor Hugo. Nous l'avons reçu lors de la permanence du 9 juin et il a déposé une lettre dans le registre.

Monsieur [REDACTED] estime 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.

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).

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.

La Mairie étudiera le projet de faisabilité.

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

Nous avons reçu **Monsieur [REDACTED] habitant [REDACTED] impasse des Hauts Jardins** dans le quartier des villas Bourgeois lors de la permanence du 31 mai. Cette visite a été suivie d'un courrier. Cette propriété est actuellement située en zone UA et passe en zone UE dans le nouveau PLU. **Monsieur [REDACTED]** conteste le fait que les quelques maisonnettes construites au milieu des immeubles il y a une vingtaine d'année justifient 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.

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, ont envoyé une lettre RAR et nous avons rencontré Madame Lefort lors de la permanence du 31 mai.

Dans cette lettre, **Monsieur et Madame [REDACTED]** explique 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, leur maison qu'ils envisageaient de quitter est devenue trop grande. En outre c'est une vieille maison en très mauvais état qu'il serait impossible de vendre étant donné le peu d'intérêt qu'elle représente, à leurs yeux. Le changement de zone leur interdit donc de vendre leur propriété à un promoteur.

Madame [REDACTED] nous a exprimé son dépit lors de la permanence. Elle s'est dite prête à participer avec la mairie à l'élaboration d'un projet susceptible de convenir à l'un et à l'autre.

Par ailleurs, **Monsieur Vermande** et **Monsieur [REDACTED]** habitants respectivement aux **4 et 6 de la rue du Plessis-Piquet** et donc voisins très proches sont venus à la permanence le 9 juin et ont exprimé leur pleine satisfaction de voir leur propriété passer en zone UE. Ils ont tenu à l'exprimer clairement en mettant en avant l'intérêt du caractère pavillonnaire du quartier. Par ailleurs, **Madame [REDACTED]** habitant au **2 rue du Plessis-Piquet** a exprimé dans un courriel qu'elle est favorable au passage de sa propriété en zone UE.

Les parcelles du 5 au 13 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.

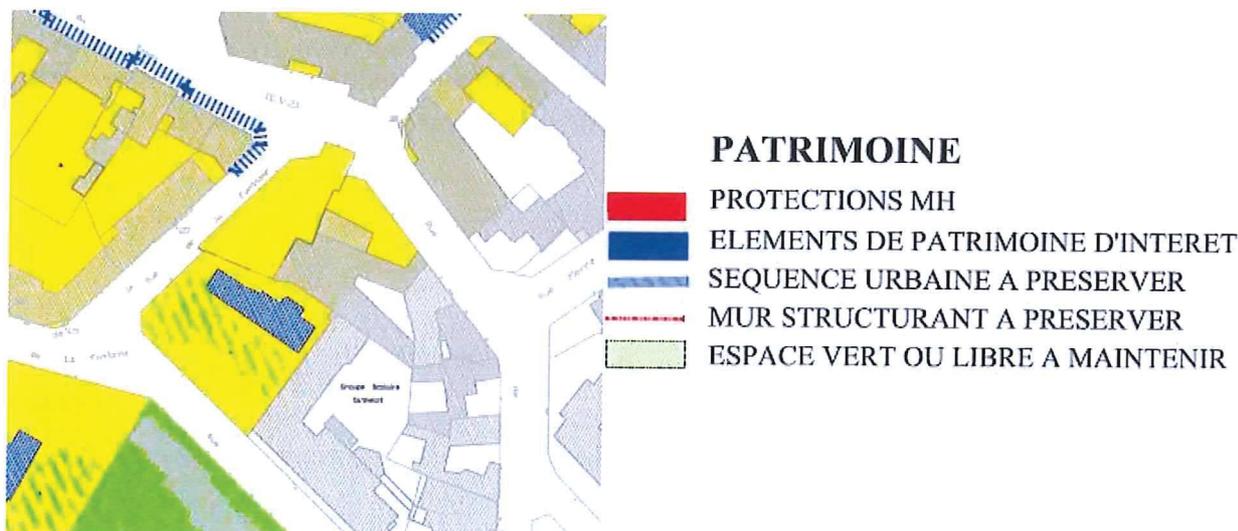
Monsieur [REDACTED] habitant 1 rue Gathelot est venu nous rencontrer à la permanence du 12 juin pour nous faire part de son souhait de conserver son terrain en zone UA. Il souhaiterait faire construire un petit immeuble adossé à la construction voisine en conservant les espaces verts. Sa maison n'est plus adaptée, les pièces sont petites, les escaliers sont raides, le toit en mauvais état sans isolation et ne correspond plus aux standards actuels. De plus, il est âgé et malade.

Il n'est pas souhaité revenir sur la proposition de changement de UA à UE pour les raisons suivantes : tout d'abord, la parcelle si [REDACTED] 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 Galvents-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]).

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.

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.

1.1.3.2 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.

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

Nous avons reçu Madame [REDACTED], Monsieur [REDACTED], Monsieur F [REDACTED] [REDACTED] immobilier et Monsieur [REDACTED] architecte lors de la permanence du 31 mai. Nous avons à nouveau reçu Madame Cazaux lors de la permanence du 12 juin qui nous a remis un courrier avec de nombreuses pièces jointes.

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. Ils reprochent à la mairie de les avoir laissé développer ce projet sans les avertir que finalement il ne serait pas réalisable.

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 Marionnaud 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 :

M. [REDACTED] demandent que pour tout projet de construction, le pourcentage minimum de 10 % de pleine terre du règlement actuel soit porté à 20 % et ce dans toutes zones urbaines.

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 **20 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.

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.

1.1.3.3 le patrimoine

Madame [REDACTED] propose que soit ajoutée à la liste des ensembles bâtis remarquables les maisons de [REDACTED] au 11 rue du Troisy.

Il n'est pas souhaité suivre cette demande. Il est à noter que le projet prévu sis 9/11 rue du Troisy a fait l'objet d'un avis favorable de l'ABF.

Monsieur [REDACTED] demande la préservation de l'îlot rue La Fontaine, rue du Troisy, rue de l'Église avec la conservation des arbres.

Demande hors sujet vis à vis du projet de PLU modifié.

1.1.4 Modifications liées aux autres secteurs de projet de la ville

1.1.4.1 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.

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.

1.1.4.2 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.

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.

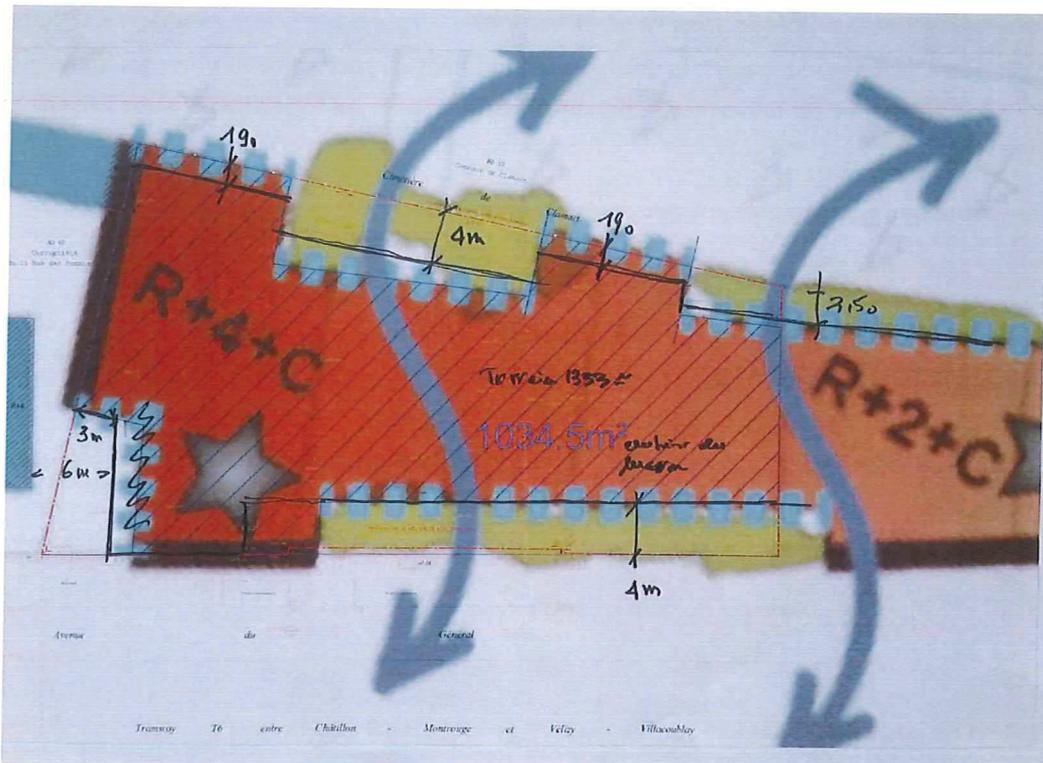
Concernant les signaux prévus, la Ville et l'EPT seront particulièrement attentifs au projet global, en lien avec l'ABF, notamment par rapport à la chapelle Hunebelle classée.

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.

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 80 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.

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.

1.1.4.3 Les modifications 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.

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.

1.1.4.4 Les modifications concernant le site VEZOUS

Projet Clamart Habitat

Monsieur [REDACTED] directeur général de Clamart Habitat a présenté un courrier dans lequel il exprime 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.

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.

1.1.4.5 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.

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.

1.1.5 Autres modifications

1.1.5.1 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.

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.

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.

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 (CCI) s'est exprimée favorablement à la création de ce linéaire ; elle « souscrit à la mise en place de cet outil règlementaire ». 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.

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.

1.1.5.2 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.

Il est précisé que le projet de PLU prévoit une absence d'obligation de création de stationnement en cas d'extension de moins de 20m² 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.

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'Ile-de-France (PDUIF), avec lequel le PLU doit être compatible. (Code de l'Urbanisme, article L 151-36).

Par ailleurs, **un anonyme** demande dans le registre que l'obligation des attaches vélos devant les commerces et les artisans soit conservée.

Pour les 2 roues non motorisées, il est déjà prévu a minima 1,5m² 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 entraine des difficultés à l'instruction.

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

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 cette disposition dangereuse et demande sa suppression.

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.

1.1.5.3 *Mise à jour des annexes*

Madame 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.

Il est rappelé en préambule que le projet de ZAC « Panorama » est un projet dont l'Etat 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'Etat par la Ville en tant que personne publique associée sur le projet de PLU, l'Etat 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'Etat 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.

2. Observations et propositions hors du cadre du rapport de présentation

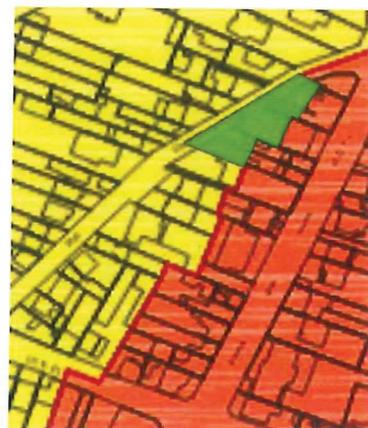
2.1 Modification du plan de zonage

2.1.2.1 Rue Gambetta

Monsieur et Madame [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.



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 9m à l'égout du toit ou au niveau de la dalle de plancher et 11M au faitage dans une bande de 25 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 25M à compter de l'alignement, sans avoir besoin de modifier le zonage.

1.1.2 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.

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 9m à l'égout du toit et 12 m au faitage, 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.

1.1.2.1 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 les propositions qu'elle pourrait faire 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.

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.

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 ?

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.

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.

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.

Ce point particulier soulève un point plus général exprimé aussi par Madame [REDACTED] lors d'une permanence qui est : quels sont les moyens mis en œuvre par la municipalité pour faire respecter le règlement d'urbanisme et quelles sont les sanctions ?

Voir page 8 du présent mémoire en réponse.

Local vélos

Madame [REDACTED] 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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

Alignement sentier des Montquartiers

M. [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.

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 Léry 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'aménagement global.

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.

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.