OBSERVATIONS DU PUBLIC

Ouverture de l'enquête publique
lundi 14 mai 2018 à 8h30
le Commissaire Enquêteur François HUET

[redacted]

Clamart le 14 mai 2018

Je souhaite apporté mon soutien à la modification du PLU. Je constate que cette modification est dû pour tirer de l'expérience du PLU précedent. Cette modification protege davantage le secteur pavillonaire, et pour ainsi préserver les différents secteurs pavillionnaires et pour pouvoir continuer à dire "Clamart la ville village".
Les modifications tant en retrait de construction des pavillons par rapport à la rue, au voisin, par rapport à la hauteur.
J'ai participé à divers reunions publiques sur le sujet, dont je remercie les échanges constructifs. Il est certain que tout n'est jamais parfait, mais les évolutions vont dans le bon sens et semblent positives pour le futur.
Clamart se tourne vers le futur grace tramway T6, gare Metro grand Paris, enterrement ligne haute tension, ces évolutions pour le bien de tous mais avec ces modifications du PLU pour protejer les clamartois
Cordialement. Je suis membre du comité de pilotage [redacted] du quartier Percy Schneidor pour l'urbanisme

Mardi 15 Mai

Pas d'observation

Mercredi 16 Mai

Pas d'observation

Jeudi 17 Mai

Pas d'observation

Vendredi 18 Mai

Pas d'observation

Mardi 22 Mai

Pas d'observation dans le registre. Courriel reçu le 22 Mai de [redacted] pochette annexe

Mercredi 23 Mai

Pas d'observation dans le registre. Courriel reçu le 23 Mai de [redacted] pochette annexe

Jeudi 24 Mai

Pas d'observation

Vendredi 25 Mai

Pas d'observation dans le registre. Courriel reçu le 25 Mai de [redacted]

Lundi 28 Mai

Pas d'observation

Mardi 29 Mai

Pas d'observation

Mercredi 30 Mai

Pas d'observation

Jeudi 31 Mai

Observations avec courrier sur l'OAP n°8 sur RD 906.
[redacted]

Jeudi 31 Mai 2018

Question des habitants du début de la rue Bonnelais :
Le côté impair de la rue est inclu dans un périmètre d'étude avec sursis à statuer. Que veut dire cette terminologie ? Notre rue en UE peut elle être déclassifiée ?

Le centre de notre quartier (rue Chatillon, rue Bonnelais, et rue de la Noire) est très vert, de nombreux arbres y vivent. Nous souhaitons conserver ce poumon vert....

[redacted] rue Bonnelais

Jeudi 31 mai.

Bonjour
Je suis favorable au PLU tel que modifié et sans la modification de destination UC vers UE
habitant moi-même un pavillon changeant de destination, je souhaite que la zone pavillonaire reste pavillonaire.

[redacted] Rue des Galvents

Courrier reçu le 31 mai, en date du 15 mai de [redacted], voir pochette annexe.

Courrier reçu le 31 mai, en date du 15 mai de l'ASL "Clamart-Ville Bourgeois", voir pochette annexe.

Courrier reçu le 31 mai, en date du 31 mai de [redacted], voir pochette annexe.

Vendredi 1er Juin

Pas d'observation

Lundi 4 Juin

Pas d'observation. Courriel reçu le 4 juin de l'amicale Schneider-Gallieni, voir pochette annexe.

Mardi 5 Juin

Pas d'observation. Courrier reçu le 5 juin de [redacted], voir pochette annexe.

Mercredi 6 Juin

Courriel reçu le 6 Juin, en date du 28 mai de [redacted], voir pochette annexe.

Courriel reçu le 6 Juin, en date du 30 mai de [redacted], voir pochette annexe.

Courriel reçu le 6 Juin, en date du 30 mai de [redacted], voir pochette annexe.

Courriel reçu le 6 Juin, en date du 30 mai de [redacted], voir pochette annexe.

Courriel reçu le 6 Juin, en date du 1er juin de [redacted], voir pochette annexe.

Courriel reçu le 6 Juin, en date du 3 juin de [redacted], voir pochette annexe.

Courriel reçu le 6 Juin, en date du 5 juin de [redacted], voir pochette annexe.

Courriel reçu le 6 Juin, reçu le 4 juin de l'amicale Schneider-Gallieni, voir pochette annexe

6 juin 2018

Avis très favorable à ce projet de révision du PLU. J'ai eu l'occasion de participer aux différentes phases de la concertation et aux rencontres publiques qui ont été menées avec clarté et transparence

[redacted] de la Savoie

Courriel reçu le 6 juin de FNE 73, voir pochette annexe.

Courriel reçu le 6 juin de [redacted] voir pochette annexe.

Jeudi 7 juin

Courrier reçu le 7 juin en AR, du 6 juin de [redacted], voir pochette annexe.

Jeudi 8 juin 2018

Habitant rue Bonnelais, je souhaite que ce quartier reste pavillonnaire, c'est ce qui rend ce quartier agréable à vivre, étant encore très verdoyant

[redacted]

Courriel reçu le 7 juin de [redacted], voir pochette annexe.

Vendredi 8 juin

Remarques et critiques du projet nouveau PLU : zone UE - les voies d'accès ne sont pas assez larges : il faut autoriser les toits en terrasse, la végétalisation, les panneaux solaires.

Panorama ZAC - les terrains pollués, la proximité avec CEA de Fontenay les Roses ne sont pas pris en compte malgré l'étude d'un organisme compétent qui est mis pour les dangers.

Plaine Canaux en UAb : il faut maintenir les 25% de logements sociaux

Dans tout l'amont

Places vélos : ne pas supprimer l'obligation de prévoir des attaches vélos devant les commerces et artisans.

clôtures sur rues : le règlement qui prévoit en "claire-voie" n'est pas respecté et cela de plus en plus, d'où trop de clôtures complètement fermées et grillagées en métal qui réverbèrent la chaleur des rayons solaires sur les trottoirs.

Conclusion il faut, et c'est urgent, agir pour la biodiversité, le climat, l'accessibilité, pour moins de nuisances sonores et de pollutions diverses.

[redacted]

Courriel reçu le 8 juin de [redacted], voir pochette annexe.

Clamart Habitat

Clamart, le 08 JUIN 2018

N. Réf. : CR/2018-N°1566
Objet : Demande de modification du règlement du projet PLU.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de la mise au point du projet lauréat de l'appel d'offres lancé par la ville de Clamart et Clamart Habitat en février 2017, veuillez trouver ci-dessous nos observations suite au règlement du PLU diffusé dans le cadre de l'enquête publique lancée le 14 mai.

Le projet – situé sur la zone spécifique n°3 - comprendra 11 maisons individuelles en accession libre ainsi qu'une maison de 3 logements dédiée à Clamart Habitat.

L'adaptation des articles ci-dessous permettra à l'opérateur retenu de réaliser sur les terrains appartenant à Clamart Habitat, le projet validé avec Monsieur le Maire.

Après relecture attentive du projet de modification PLU, vous trouverez ci-dessous les articles du PLU à adapter :

Art. 3.2
« Un seul accès est autorisé tous les 20 mètres de linéaire de façade du terrain. »
Cette règle provient initialement du règlement de voirie actuellement en vigueur. Elle demeure très contraignante pour notre projet.
Pour ces raisons, nous demandons une exonération totale de cet article.

Article 6.3
« Il est fait exception aux dispositions de l'article ~~6.2~~ 6.1 dans le cas »
Le projet prévoit d'implanter des garages individuels dans la limite de recul de 4m du fait de la pente et des murets de soutènement. Aussi, nous proposons la rédaction suivante :
« Il est fait exception aux dispositions de l'article 6.1 et 6.2 dans le cas ».

Aussi, dans le cas où la pente n'atteint pas les 20% pour nous permettre d'implanter des murs de soutènements, nous vous proposons de rajouter la phrase suivante :
« Au sein du secteur de dispositions spécifiques n°3, il est fait exception à l'article 6.1 et 6.2 dans le cas d'implantation de garages individuels »

De plus, une coquille semble s'être glissée au sein du paragraphe suivant : « ***Pour les voies > à 4 mètres : Les constructions devront être implantées à 4 mètres 6 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie.*** ». Aussi, nous proposons de supprimer l'expression « ***6 mètres***».

Articles 7.3.3 et 7.3.4
Ces deux articles sont à supprimer pour permettre d'implanter les constructions sur les deux limites séparatives.

Article 7.4
« Terrains d'angle et terrains traversants : En cas de terrain traversant donnant sur 2 rues, la règle sera comptée sur chaque alignement. Les retraits respecteront les dispositions du 7.1.

Office Public de l'Habitat du Territoire Vallée Sud - Grand Paris • www.clamart-habitat.net • courrier@clamart-habitat.fr
5 rue Paul-Vaillant-Couturier • 92 140 Clamart • Tél. 01 46 45 35 40 • Fax 01 46 45 05 54 • SIRET 451 576 656 00024 • RCS NANTERRE • APE 6820A

Samedi 6 juin

Registre PLU Modificatif

Mr et Mme Lacour, 106 avenue Victor Hugo, 92140 Clamart, andre.lacour3@wanadoo.fr ; 06 61 99 40 76

Nous sommes propriétaire d'une parcelle sur l'avenue Victor Hugo, classée en zone UA et concernée, comme environ 55 parcelles du secteur par le projet de modification du PLU, les requalifiant de la zone UA en Zone UE (pavillonnaire).

Ce projet de requalification d'une partie importante de centre-ville, de zone UA en zone UE est couplée avec le projet de modifier le règlement des zones UE et UA (implantation, emprise,...) rendant un certain nombre de ces parcelles difficilement constructibles, notamment celles, nombreuses, dont la façade sur l'avenue Victor Hugo et la rue des Leux est inférieure à 9m.

Les quelques pavillons remarquables du secteur concerné ne cachent pas les nombreuses constructions de ces 55 parcelles ne présentent aucun intérêt architectural, certaines d'entre elles présentant même une image de Clamart particulièrement dégradée.

Nous ne sommes pas convaincus par les arguments avancés pour déclasser cette zone d'habitat collectif de centre-ville proche de la gare du Grand Paris Express en la figeant dans un état ne favorisant pas l'attractivité de la commune ni la qualité de nos paysages et en en réduisant fortement la constructibilité pourtant souhaitable, voir nécessaire.

Nous demandons en conséquence un changement substantiel du projet de modification du PLU, visant, en particulier, à maintenir les quelques 55 parcelles bordant l'avenue Victor Hugo et la rue des Leux en zone UA.

En cas de terrain existant à la date d'approbation du présent règlement situé à l'angle de deux voies, l'implantation sur une limite séparative est autorisée. Dans ce cas, il n'est pas fait application de la notion de largeur du terrain sur rue.»
Ne pas restreindre l'article à une seule limite séparative. Aussi, nous proposons de modifier la rédaction de la manière suivante :
« En cas de terrain existant à la date d'approbation du présent règlement situe à l'angle de deux voies, l'implantation sur une ou plusieurs limites séparatives est autorisée. Dans ce cas, il n'est pas fait application de la notion de largeur du terrain sur rue. »

Article 12.1
« Au sein du secteur de dispositions spécifiques n°3, pour les constructions comportant plus de 3 logements, la totalité des places de stationnement devra être réalisée soit en sous-sol soit au sein d'une construction attenante à la construction principale. »
Aujourd'hui, le projet comprend une partie des places de stationnement extérieurs. Aussi, nous proposons de modifier la rédaction de la manière suivante :
« Au sein du secteur de dispositions spécifiques n°3, pour les constructions comportant plus de 3 logements, ~~la totalité~~ 50% des places de stationnement devra être réalisée soit en sous-sol soit au sein d'une construction attenante à la construction principale. »

Article 12.2
« 3 places pour tout logement ≥ 150 m² SdP. »
Nous proposons de modifier la rédaction de la manière suivante :
Intégrer 2 places pour tout logement ≥ 150 m² SDP sur le secteur spécifique 3.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes respectueuses salutations.

Le Directeur Général,

Christophe ROY

Samedi 6 juin

Registre PLU Modificatif

[redacted]

Nous sommes propriétaire d'une parcelle sur l'avenue Victor Hugo, classée en zone UA et concernée, comme environ 55 parcelles du secteur par le projet de modification du PLU, les requalifiant de la zone UA en Zone UE (pavillonnaire).

Ce projet de requalification d'une partie importante de centre-ville, de zone UA en zone UE est couplée avec le projet de modifier le règlement des zones UE et UA (implantation, emprise,...) rendant un certain nombre de ces parcelles difficilement constructibles, notamment celles, nombreuses, dont la façade sur l'avenue Victor Hugo et la rue des Leux est inférieure à 9m.

Les quelques pavillons remarquables du secteur concerné ne cachent pas les nombreuses constructions de ces 55 parcelles ne présentent aucun intérêt architectural, certaines d'entre elles présentant même une image de Clamart particulièrement dégradée.

Nous ne sommes pas convaincus par les arguments avancés pour déclasser cette zone d'habitat collectif de centre-ville proche de la gare du Grand Paris Express en la figeant dans un état ne favorisant pas l'attractivité de la commune ni la qualité de nos paysages et en en réduisant fortement la constructibilité pourtant souhaitable, voir nécessaire.

Nous demandons en conséquence un changement substantiel du projet de modification du PLU, visant, en particulier, à maintenir les quelques 55 parcelles bordant l'avenue Victor Hugo et la rue des Leux en zone UA.

[redacted]

FH

ASSOCIATION DES RÉSIDENTS DU QUARTIER GALVENTS-CORBY DE LA COMMUNE DE CLAMART

Le 9 juin 2018

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Notre association a été créée à partir d'un « collectif » des habitants du quartier Galvents-Corby, collectif qui s'était spontanément réuni devant l'imminence de la réalisation d'une promotion immobilière insensée dans le quartier.

Monsieur le Maire nous a entendus. Cette promotion insensée n'a pas vu le jour. Mais elle a eu le mérite de faire prendre conscience à tous des valeurs à respecter pour sauvegarder les caractéristiques de notre quartier pavillonnaire et de l'ensemble des quartiers pavillonnaires de Clamart.

Voilà pourquoi nous sommes particulièrement impliqués dans la révision en cours du PLU. Les mesures préconisées par Monsieur le Maire vont toutes dans le bon sens, mais elles ne vont pas assez loin, nous semble-t-il, car un nouveau « projet insensé » est encore possible sur les grands terrains encore disponibles.

La fixation **de l'emprise au sol** des constructions est primordiale pour préserver la biodiversité et le caractère verdoyant de nos quartiers. C'est pourquoi nous demandons que l'emprise au sol soit réduite au-delà de 1000 m2.

Proposition de la mairie			***notre proposition***		
1ère tranche	300m2	30%	1ère tranche	300m2	30%
2ème tr	300m2	25%	2ème tr.	300m2	25%
Au-delà		20%	3ème tr	600/1000m2	20%
			Au-delà		15%

L'écartement entre constructions est également très important pour préserver « l'aération » des quartiers et éviter l'intrusion dans la vie privée des voisins. 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 en cas d'ouvertures, c'est également acceptable, à condition que cette distance soit décomptée à partir des bords extérieurs des balcons ou terrasses et non de la façade.

Enfin la **sécurité** préoccupe particulièrement la population de Galvents-Corby car notre quartier cumule les risques (carrières, hydrogéologie, aléas forts sur couche argileuse). Il nous semble qu'il serait raisonnable d'attendre la fin de l'étude en cours pour statuer sur des constructions impliquant des creusements de plus de 3m.

Voir addendum ci-joint.

Le Président, S. Douglas

[redacted]

Clamart, le 9 juin 2018

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je tiens à vous faire part de ma satisfaction quant à l'évolution proposée du PLU visant à défendre le caractère pavillonnaire de Clamart. En effet, la pression immobilière étant tellement forte, Clamart risque de perdre son caractère unique dans le secteur. Je tiens toutefois à apporter les précisions / propositions suivantes quant à ces évolutions du PLU.

→ Je suis tout à fait satisfait des propositions de zonage visant à basculer des secteurs pavillonnaires en zone UA en zone UE comme ceux en bordure des avenues Jean Jaurès et Victor Hugo. Je ne facilite tout particulièrement du basculement en zone UE de la zone rue de Bièvres / rue du Plessis Piquet. Le quartier avec la rue Gallebot présente une forte composante pavillonnaire et maintient le caractère "village" des cités aux abords du bois.

→ Article 10.1 zone UE : je souhaiterais que l'on abaisse à 9m et non 10m au faîtage en cas de construction en toit à la mansart. Cela garantirait plus la construction de bâtis de R+1+C et non de R+2+C comme c'est aujourd'hui souvent le cas. De plus, l'article 11 (toits à la Mansart) laisse toute liberté pour une paroi quasi verticale en façade et un toit à faible pente au dessus. Il faudrait par ailleurs que les toits terrasse soient interdits aussi aux extensions.

→ Introduire aussi une disposition demandant l'installation de pare-vues lorsque la distance entre l'extrémité des terrasses ou balcons et la limite séparative est inférieure à 8 mètres.

[redacted]

FH 11

Rencontre avec le commissaire enquêteur

Le samedi 9 juin 2018, 9 h 30

Participent : S. Douglas, E. Léon, Th. Arcaro
On se retrouve à 9 h à l'entrée du bâtiment administratif, pour rencontre à 9h30.

Présentation par Steve de l'association, qui s'est constituée suite à des lacunes du PLU 2016, lacunes qui ont failli défigurer le quartier. L'association est intervenue auprès du Maire, qui nous a entendus et a demandé une étude au CAUE sur notre quartier. Nous considérons cette étude, faite en concertation avec nous, comme globalement satisfaisante. Les propositions de révision sur les points essentiels (emprise au sol, hauteur des constructions, respect de l'aspect pavillonnaire par les retraits de la voie publique et des constructions les unes par rapport aux autres) vont donc dans le bon sens. Mais nous avons cependant des souhaits d'amélioration.

Pour **l'emprise au sol**, notre proposition nous parait mieux équilibrée :

Proposition de la mairie			***notre proposition***		
1ère tranche	300m2	30%	1ère tranche	500m2	30%
2ème tr	300m2	25%	2ème tr.	500m2	20%
Au-delà		20%	au-delà		15%

Il s'agit en effet de sauvegarder les espaces verts et la biodiversité, ce qui implique une vigilance particulière sur les grands terrains.

Les **écartements entre constructions :**
En premier lieu, il faut lever une incohérence à l'article 7-2 où le texte exprime clairement que « les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives, conformément aux dispositions du 7-1 » alors que le schéma situe une des constructions en limite séparative, dans la bande des 25m.

Par ailleurs nous considérons que la distinction entre baies principales et secondaires est illusoire, car la destination des pièces intérieures peut être modifiée dans le temps au gré du propriétaire. En outre le service de l'urbanisme ne peut exiger du constructeur la présentation des plans intérieurs. C'est donc un retrait de 8 m qu'il faut respecter et ne pas laisser le choix entre 8 et 3 m.

La **circulation**
Les rues, en zone pavillonnaire, sont plutôt étroites. La circulation est déjà quasiment saturée aux heures de pointe. Or un ensemble de 2600 logements va voir le jour au « panorama ». Rien n'est prévu pour canaliser la circulation des personnes allant dans l'ouest de Paris ou vers la Défense.

La **sécurité des sols**
Notre quartier cumule les risques : carrières de gypse en sous-sol, circulation d'eaux souterraines, zone d'aléas forts sur couche argileuse. Une étude a été confiée par le Maire au BRGM. Il serait raisonnable de surseoir à statuer sur les permis de construire en attendant les résultats de cette étude. Il y va de la sécurité des biens et des personnes.

[redacted]

Clamart, le 9 juin 2018

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je tiens à vous faire part de ma satisfaction quant à l'évolution proposée du PLU visant à défendre le caractère pavillonnaire de Clamart. En effet, la pression immobilière était tellement forte, Clamart risquait de perdre son caractère unique dans le secteur. Je tiens toutefois à apporter les précisions / propositions suivantes quant à ces évolutions du PLU.

→ Je suis tout à fait satisfait des propositions de zonage visant à basculer des secteurs pavillonnaires en zone UA en zone UE comme ceux en bordure des avenues Jean Jaurès et Victor Hugo. <u>Je me félicite tout particulièrement du basculement en zone UE de la zone rue de Bièvres / rue du Plessis Piquet</u>. Le quartier avec la rue Gatelot présente une forte composante pavillonnaire, maintient le caractère "village" du centre aux abords du bois.

→ <u>Article 10.1 zone UE</u> : je souhaiterais que l'on abaisse à 9m et non 10m au faîtage en cas de construction en toit à la mansart. Ceci garantirait plus de la construction de bâtis de R+1+C et non de R+2+C comme c'est aujourd'hui souvent le cas. De plus, l'article 11 (toits à la Mansart) laisse toute liberté pour une paroi quasi verticale en façade et un toit à faible pente en dessus. Il faudrait par ailleurs que les toits terrasse soient interdits aussi aux extensions.

→ J'introduis aussi une disposition demandant l'installation de pare-vues lorsque la distance entre l'extrémité des terrasses ou balcons et la limite séparative est inférieure à 8 mètres.

[redacted]

FH

[redacted]

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je tiens à vous partager ma complète satisfaction quant à l'évolution du PLU concernant la défense de la zone pavillonnaire.
Il est tout à fait important de conserver sur cette zone du centre ville le caractère pavillonnaire, familial, à proximité de la Mairie.
Avec tous mes remerciements, [redacted]

Je suis également satisfait [redacted] du passage en zone UE dit de la Bièvre / Plessis Piquet.

[redacted]

[redacted]

Mr le Commissaire Enquêteur

Pour observation, l'arbre remarquable repertorié n°74 est situé au sentier de Fontenay et non à l'impasse de Fontenay qui n'existe pas.
Ainsi pouvez-vous procéder au changement dans la modification.
Bien cordialement [redacted]

[redacted]

Mr le Commissaire Enquêteur

Je suis favorable à la modification de l'article 11.3 concernant la possibilité pour les constructions annexes d'adopter une pente minimale de 5° en cas d'impossibilité technique. Cela vous permet d'éviter de faire une toiture terrasse, auquelle nous sommes défavorable.
En revanche, je suis défavorable à l'interdiction de toiture en bac acier : 1) ces toitures aujourd'hui peuvent avoir un aspect strictement identique au zinc, je ne comprends donc pas l'argument esthétique ; 2) j'attire votre attention sur la difficulté à mobiliser des couvreurs en zinc pour de petits projets (construction annexe). Ces entreprises étant débordés de commande, elles pratiquent des prix prohibitifs pour des projets de faible ampleur, privilégiant des projets + importants.
Pourriez-vous par ailleurs préciser ce qui est entendu par la désignation " de type zinc " : est-ce que seul le zinc est autorisé ? Si non, quels autres matériaux sont autorisés ? La formulation est trop imprécise et restrictive à la fois. [redacted]

Bien cordialement [redacted]

[redacted]

9 juin 2018

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je suis totalement favorable à ces propositions de modification du PLU qui va permettre d'éviter un urbanisme sauvage à la merci des promoteurs bétonneurs

Bravo !

[redacted]

[redacted]

Le 11 juin 2018

Objet : PLU de Clamart-modification n°1 (mai-juin 2018)

Monsieur le commissaire-enquêteur,

J'habite à Clamart depuis 1988 et suis très impliquée dans la vie de cette ville à laquelle je suis attachée. Par ailleurs, je pense que nous devons avoir en tête les enjeux qui sont devant nous, à la fois sociaux et écologiques. C'est notamment au regard de ces enjeux que j'ai étudié la modification de ce PLU.

1/De façon générale

Cette modification du PLU n'est pas du tout à la mesure des enjeux sociaux et écologiques qui sont devant nous :

- il diminue les possibilités de logements sociaux, comme sa version précédente d'ailleurs, cette fois en supprimant certains logements sociaux prévus comme dans l'OAP Plaine Sud/zone des Canaux,

- il encourage le recours à la voiture individuelle en augmentant les places de parking dans les programmes de construction. Cette orientation va dans le sens d'aggraver le changement climatique et, même si certains pensent que les voitures électriques vont "tout résoudre", de toute façon, la question des ressources énergétiques ou de matériaux, quelles qu'elles soient, se pose. Le plus vraisemblable est qu'à l'avenir, il y ait de plus en plus d'usages partagés, par exemple de voitures autonomes, donc des façons de concevoir la ville très différentes de celle que l'on voit là. Quoiqu'il en soit, actuellement, la réalité est que beaucoup de voitures sont garées dans les rues parce que les garages (pourtant obligatoirement construits...) ont été transformés en pièces de rangement ou même d'habitation... Si l'on utilisait toutes les places de garage et de parkings qui existent déjà, il y aurait d'ores et déjà beaucoup moins de voitures encombrant les rues. A l'article 12.4. : pour des extensions et annexes de bâtiments ne créant pas de logement supplémentaire, l'obligation de création de stationnement est augmentée car il est constaté que ça augmente ce besoin... alors qu'il n'y a pas de logement supplémentaire. C'est curieux qu'il y ait un besoin de stationnement en plus s'il n'y a pas de logement supplémentaire...

- il interdit toujours les toitures-terrasses dans les zones UE, figeant l'architecture dans le passé et empêchant certaines mesures d'adaptation au changement climatique comme les toitures végétalisées, qui peuvent éviter le recours à des climatiseurs consommateurs d'énergie, ou encore certaines implantations de panneaux solaires. Le fait qu'il n'y ait pas eu "d'unanimité" sur ces toitures au sein des 28 personnes présentes dans les 2 ateliers mentionnés ne doit pas empêcher de faire un choix en faveur de ces toitures, comme la municipalité le fait sur beaucoup d'autres sujets où il n'y a pas non plus "unanimité"...

Un point positif toutefois : une augmentation de la part de pleine te[redacted]s certaines zones, mais avec des exceptions prévues dans les OAP nouvelles.

[redacted]

2/Dans mon quartier

Il est envisagé qu'une partie de mon quartier, entre la rue de Bièvres et la rue du Plessis-Piquet, passe de zone UA en zone UE. Vu les constructions déjà implantées dans cette partie, notamment la plus récente, un grand immeuble R+4+combles, en architecture d'imitation d'ancien, cela m'a étonnée. Puis j'ai pensé que le but était peut-être de préserver les 5 et 7 rue de Bièvres, qui ont un certain caractère : cela pourrait alors se comprendre.

Toutefois, le fait de déclasser cette zone de UA en UE entraîne la suppression de l'obligation de 30% de logements sociaux dans la dite zone. Compte tenu des orientations de la municipalité actuelle, je crains donc que ce nouveau classement ait en réalité pour but de pouvoir transformer le nouvel immeuble de Clamart Habitat en immeuble de logements privés non sociaux. Si c'était le cas, je serais contre, car je suis pour la mixité sociale dans toute la ville.

3/Dans les autres quartiers

OAP déjà créées :

OAP Plaine Sud/zone des Canaux

En zone UB, il faut au moins 10% de pleine terre. Là, il n'y aurait même pas ces 10%. Vu la taille des terrains, cela me paraît inadmissible.

De plus, il est enlevé une partie du terrain de zone UBb' (le terrain central) pour qu'il ne soit plus soumis à un minimum de 25% de logements sociaux !. Ceci car il est estimé qu'il y a assez de logements sociaux à Clamart... Or, dans le rapport du commissaire enquêteur sur cette zone en 2017, il y avait dans les arguments positifs le fait que les logements sociaux seraient répartis sur toutes les parcelles (avec les beaux schémas qui vont avec). De plus, lors de cette enquête publique, il y avait déjà eu des critiques sur le fait qu'il était prévu 25% et non 30% de logements sociaux... Sur l'ensemble de l'OAP, la modification prévue conduira donc à bien moins que 25%...

Dans la zone où il n'y aurait plus de logements sociaux, il est prévu d'augmenter la hauteur autorisée des immeubles en ajoutant un étage : qu'en est-il du fameux équilibre de l'opération avec la grande "générosité" des promoteurs pour la ville, Eiffage ayant expliqué qu'il donnerait beaucoup plus à la ville que ce que lui économiserait le non paiement de la taxe d'aménagement ?

D'autant plus qu'est aussi supprimé l'emplacement réservé pour un groupe scolaire (maintenant prévu "*dans le cadre de la mutation du quartier Plaine Sud*", sans autre explication) et pour une nouvelle cuisine centrale . Or, le rapport du commissaire-enquêteur de 2017 disait à ce sujet : "*Dans le cas présent, il estime que l'intérêt collectif de l'opération, au niveau financier, est loin d'être négligeable (11 classes, d'école, terrains d'assiettes, importantes infrastructures...)*". Mais s'il n'y a plus ni école, ni cuisine centrale, et qu'il y a moins de logements sociaux tout en ayant des immeubles plus hauts (donc plus de ventes privées), que devient cet équilibre si favorable à la commune ? Il faudrait publier le nouveau calcul financier pour que la population prenne connaissance de l'impact de l'évolution des règles fixées dans cette OAP.

ZAC du Panorama

Dans ce secteur, la modification autorise des non alignements et alignements, des saillies, plusieurs dépassements ponctuels de hauteur (au lieu d'un seul prévu par bâtiment) pour des raisons "architecturales". Encore du dérogatoire pour promoteurs...

[redacted] 4

Il faut rappeler que l'Autorité de Sûreté Nucléaire (voir pièce jointe en annexe) a précisé dans un courrier envoyé au groupe EELV de Clamart qu'un Plan particulier d'intervention (PPI) couvre toujours le CEA de Fontenay voisin de la ZAC du Panorama, car il existe toujours un risque de rejets radioactifs en cas d'incendie dans les anciennes installations du CEA en cours de démantèlement (donc avec des travaux de découpe, d'élimination de déchets, etc...) jusqu'en 2034... Ces risques n'ont pas été mentionnés dans l'étude d'impact réalisée par la mairie de Clamart pour la consultation environnementale de juin-juillet 2017. C'est inadmissible en terme de procédure, de pouvoir réaliser de tels aménagements sans que tous les risques aient été sérieusement évalués. Par ailleurs, l'autorité environnementale régionale avait demandé de faire des études des sols sous les bâtiments quand ils seraient détruits, pour détecter d'éventuelles pollutions du sol des terrains d'EDF. Aucune information n'a non plus été diffusée à ce sujet.

Il y a donc bien des questions qui se posent sur cette ZAC (voir aussi "servitudes").

Nouvelles OAP :

Je note 3 nouvelles OAP. Or, il semble que ces OAP suivent leurs propres règles spéciales et non celles de la zone dans laquelle elles sont. Ca me semble être une facilité pour échapper localement aux règles s'appliquant au quartier :

- OAP prévue à la place de la station BP de la gare : l'idée de traversée piétonne est positive. En revanche, il est dit qu'il n'y aura pas là à respecter l'obligation de pleine terre ...
- OAP prévue à la place de Marionnaud avec création d'une place et de jardins potagers : aménagement positif s'il est réalisé ainsi. A suivre...
- OAP en face de la ZAC du Panorama, dite "Abords de la RD906". Encore une dérogation à la pleine terre et au minimum d'arbres, à cause des "particularités des parcelles"...

Autres points notés :

RD906 : les commerces sont interdits à plusieurs endroits. Je suis contre cette interdiction car il est bien de répartir les commerces de proximité (ça peut éviter aux gens d'utiliser leur voiture individuelle...).

Ensembles bâtis remarquables :

Dans la liste, je n'ai pas vu les maisons rue du Trosy (5 à 11 qui auraient besoin de travaux (une est en péril depuis des années) mais l'ABF était attachée à ce front de maisons qui a en effet un certain caractère.

Emplacements réservés nouveaux :

Parmi ceux-ci :

- un au coin de rue Barbaroux (St Joseph) pour faire parvis d'église : une commune a-t-elle pour rôle d'aménager l'accès à un établissement religieux construit après 1905 ?
- un au 69 avenue J.Jaurès pour élargir le trottoir : ce serait en effet positif si les propriétaires veulent bien.

[redacted] 3

Points divers :

A l'article UB6 sur les alignements, il est prévu "plus de liberté". Mais quel sera le contrôle ? Cela semble ne devoir servir que pour réaliser les programmes de type "Disneyland" prévus, qui ne sont pas complètement conformes aux règles générales...

4/Document sur les servitudes

Le PPI du CEA de Fontenay-aux-Roses n'est pas mentionné. Or, si on se réfère à la loi (*Liste des servitudes d'utilité publique mentionnées aux articles R. 151-51 et R. 161-8 du Code de l'environnement*), on trouve parmi les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, pour des raisons de sécurité publique, les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L. 593-5 du code de l'environnement.

Or, cet article dispose :

"L'autorité administrative peut instituer autour des installations nucléaires de base, y compris des installations existantes, des servitudes d'utilité publique concernant l'utilisation du sol et l'exécution de travaux soumis à déclaration ou autorisation administrative. Ces servitudes peuvent également concerner l'utilisation du sol sur le terrain d'assiette de l'installation et autour de celui-ci, après déclassement ou disparition de l'installation nucléaire de base. Elles sont instituées après avis de l'Autorité de sûreté nucléaire, dans les conditions et selon la procédure prévues par les articles L. 515-8 à L. 515-12.

L'enquête publique prévue à l'article L. 515-9 est en ce cas réalisée conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier sous les réserves suivantes. Si les servitudes sont relatives à une installation nouvelle, l'enquête publique peut être organisée conjointement avec celle prévue aux articles L. 593-8 et L. 593-9...."

Il faudrait donc mettre le PPI du CEA de Fontenay-aux-Roses dans ces servitudes publiques, au moins pour plus de transparence.

[redacted]

Voir annexe à la page suivante

ANNEXE À LETTRE M.C. POIRIER

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AUTORITÉ DE SÛRETÉ NUCLÉAIRE

CODEP-OLS-2018-012667

L:\Classement sites\CEA Fontenay-aux-Roses\13 - Urbanisme\ZAC PANORAMA CLAMART\courrier EELV.doc

Montrouge, le 27 avril 2018

Monsieur le responsable du groupe local
Europe Ecologie Les Verts Clamart
10, rue des Sablons
92140 Clamart

Objet : Zone d'aménagement concertée (ZAC) du Panorama sur la commune de Clamart

Réf. : **[1] Courrier de l'ASN à M. le Président du Conseil départemental des Hauts-de-Seine et au président de la CLI auprès du CEA de Fontenay-aux-roses du 4 août 2016 référencé CODEP-PRS-2016-028976**

Monsieur,

Par courrier du 7 février 2018, vous avez appelé l'attention de l'Autorité de sûreté nucléaire (ASN) sur la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Panorama sur la commune de Clamart.

Le projet vise à requalifier le site de recherche et développement d'EDF, dit du Panorama, en accueillant un nouveau quartier composé de logements principalement (2 000 logements), de commerces, de bureaux, de services de proximité et d'équipements publics (groupe scolaire, crèche et gymnase).

Comme vous l'indiquez dans votre courrier, le périmètre de la ZAC est situé à quelques centaines de mètres du site du CEA de Fontenay-aux-Roses et est concerné par le plan particulier d'intervention (PPI) autour de ce site.

L'avis de l'IRSN que vous citez dans votre courrier s'inscrit dans le cadre de l'instruction technique conduite par l'ASN concernant la modification du plan d'urgence interne des installations nucléaires de base (INB) du CEA à Fontenay-aux-Roses. Les installations nucléaires de Fontenay-aux-Roses sont en démantèlement et l'inventaire radiologique actuel y est donc inférieur à celui qui avait été retenu lors de l'élaboration du PPI. L'ASN considère toutefois que les éléments apportés par le CEA jusqu'à présent ne permettent pas d'exclure de manière complète et définitive des scénarios accidentels nécessitant des mesures de protection des populations hors du site. L'ASN a donc préconisé de maintenir ce PPI pour le moment.

www.asn.fr
6, rue Charles de Coulomb • 45077 Orléans cedex 2
Téléphone 02 36 17 43 90 • Fax 02 38 66 95 45

.../...

NCP

Je vous confirme la vigilance de l'ASN lors de ses contrôles sur le thème de la maîtrise du risque incendie. Je vous invite à prendre connaissance du dernier avis de l'ASN concernant la sûreté nucléaire des INB présentes sur le site, tel qu'il figure dans le chapitre 8 du rapport annuel présenté le 12 avril dernier à l'Office parlementaire d'évaluation des choix scientifiques et technologiques (OPECST). Ce rapport est téléchargeable à l'adresse suivante :

www.asn.fr/Informer/Publications/Rapports-de-l-ASN/La-surete-nucleaire-et-la-radioprotection-en-France-en-2017

Les préconisations du guide de l'ASN sur la maîtrise des activités au voisinage des installations nucléaires de base n'interdisent pas dans son principe cette opération d'urbanisme, mais le maintien du PPI impliquera de prévoir les dispositions permettant la mise en œuvre de ses mesures, en particulier la mise à l'abri.

Dans votre courrier, vous évoquez l'inventaire radiologique présenté dans le tableau de bord relatif au suivi du démantèlement et de l'environnement des INB du CEA de Fontenay-aux-Roses. Ce document a été présenté lors de la réunion de la Commission locale d'information (CLI) du 21 septembre 2017. Le CEA y a ajouté pour son bilan au 1er janvier 2017, le contenu des chaînes blindées présentes dans un bâtiment et non encore assainies. Cette information ne figurait pas dans les inventaires précédents et renforce l'exhaustivité de l'inventaire. Vous pouvez accéder à cet inventaire sur le site de la CLI :

www.cli-far92.fr/index.php/tableau-de-bord

La ZAC du Panorama se trouve également à proximité immédiate du stade du Panorama pour lequel la Commission locale d'information auprès du CEA de Fontenay-aux-Roses envisage de faire réaliser une étude sur une éventuelle contamination radioactive du sol en profondeur. En effet, dans le courrier référencé [1], l'ASN a constaté que les éléments historiques à disposition ainsi que les mesures radiologiques réalisées sur l'emprise du stade et aux environs immédiats n'ont pas montré de contamination mais ne permettaient pas d'exclure avec certitude l'absence de contamination, et par conséquent la compatibilité du site avec l'ensemble des usages envisageables.

Compte tenu de la localisation de la ZAC et des aménagements prévus, j'ai adressé une information au maire de Clamart, afin que son projet tienne compte des enjeux précités.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

L'inspecteur en chef

Christophe QUINTIN

Copies :
Préfecture des Hauts-de-Seine – Service interministériel de défense et de protection civile / M. Fridman

Copies internes via SiV2 :
ASN – division d'Orléans
(P. BOQUEL, A. HOULE, O. GREINER)
ASN – division de Paris
(V. BOGARD, A. BARBERRO, B. POUBEAU, S. PAULTRE)
ASN- DCI

[redacted]

le 11 Juin 2018

Monsieur le commissaire-enquêteur

J'approuve pleinement les modifications proposées au projet de modification du PLU, en particulier les modifications visant à étendre les zones pavillonnaires, limiter les hauteurs, augmenter les retraits/les alignements, réduire les emprises au sol, garantir des transitions harmonieuses et bien sûr protéger les espaces verts.

Concernant le stationnement (art 12, 1te zone), j'aurai souhaité que les dérogations soient sur un rayon de 200m au lieu de 500m/400m. Le stationnement est déjà un problème et n'ira pas en s'améliorant avec cette règle (la réalité du terrain est différente de ce souhaite/préconise l'Etat).

Félicitations à l'équipe Municipale et Monsieur le Maire pour la qualité du travail accompli sur ce projet (pose du diagnostic, ateliers de concertation, réunion de restitution).

[redacted]

Le délai d'enquête étant expiré,

je, soussigné(e) ..... déclare clos

le(s) présent(s) registre(s) qui a (ont) été mis à la disposition du public du .....

au .....

Les observations consignées au(x) registre(s) sont au nombre de .....

de la page n° ..... à la page n° .....

En outre, j'ai reçu ..... lettres, notes écrites ou courriels qui sont annexés au(x) présent(s) registre(s).

Le(s) présent(s) registre(s) ainsi que les ..... pièces qui y sont annexées et le dossier

d'enquête ont été remis ou ont été adressés par mes soins le .....

à M. .....

A ....., le .....

Signature

Clamart Habitat

Clamart, le 08 JUIN 2018

N. Réf. : CR/2018-N°1566
Objet : Demande de modification du règlement du projet PLU.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de la mise au point du projet lauréat de l'appel d'offres lancé par Clamart Habitat en février 2017, veuillez trouver ci-dessous nos observations suite au règlement du PLU diffusé dans le cadre de l'enquête publique lancée le 14 mai.

Le projet – situé sur la zone spécifique n°3 - comprendra 11 maisons individuelles en accession libre ainsi qu'une maison de 3 logements dédiée à Clamart Habitat.

L'adaptation des articles ci-dessous permettra à l'opérateur retenu de réaliser sur les terrains appartenant à Clamart Habitat, le projet validé par le Conseil d'Administration.

Après relecture attentive du projet de modification PLU, vous trouverez ci-dessous les articles du PLU à adapter :

Art. 3.2
« Un seul accès est autorisé tous les 20 mètres de linéaire de façade du terrain. »
Cette règle provient initialement du règlement de voirie actuellement en vigueur. Elle demeure très contraignante pour notre projet.
Pour ces raisons, nous demandons une exonération totale de cet article.

Article 6.3
« Il est fait exception aux dispositions de l'article ~~6.2~~ 6.1 dans le cas »
Le projet prévoit d'implanter des garages individuels dans la limite de recul de 4m du fait de la pente et des murets de soutènement. Aussi, nous proposons la rédaction suivante :
« Il est fait exception aux dispositions de l'article 6.1 et 6.2 dans le cas ».

Aussi, dans le cas où la pente n'atteint pas les 20% pour nous permettre d'implanter des murs de soutènements, nous vous proposons de rajouter la phrase suivante :
« Au sein du secteur de dispositions spécifiques n°3, il est fait exception à l'article 6.1 et 6.2 dans le cas d'implantation de garages individuels »

De plus, une coquille semble s'être glissée au sein du paragraphe suivant : « ***Pour les voies > à 4 mètres : Les constructions devront être implantées à 4 mètres 6 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie.*** ». Aussi, nous proposons de supprimer l'expression « ***6 mètres***».

Articles 7.3.3 et 7.3.4
Ces deux articles sont à supprimer pour permettre d'implanter les constructions sur les deux limites séparatives.

Article 7.4
« Terrains d'angle et terrains traversants : En cas de terrain traversant donnant sur 2 rues, la règle sera comptée sur chaque alignement. Les retraits respecteront les dispositions du 7.1.

Mardi 12 Juin

Courriel reçu le 12 Juin, en date du 11 Juin de [redacted]
Courtney, voir pochette annexe
Courriel reçu le 11 Juin de [redacted], voir pochette annexe
Courriel reçu le 9 Juin de [redacted] pochette annexe
Courriel reçu le 11 Juin de F2C / APS, voir pochette annexe
Courriel reçu le 11 Juin de [redacted], voir pochette annexe
Courriel reçu le 10 Juin de [redacted], voir pochette annexe
Courriel reçu le 11 Juin de [redacted], voir pochette annexe.
Courriel reçu le 12 Juin de [redacted] pochette annexe
Courriel reçu le 12 Juin de CITILIA, voir pochette annexe
Courriel reçu le 12 Juin de [redacted], voir pochette annexe

[redacted]

Le 12 Juin 2018,

Le triangle du bas de la rue Gambetta étant classé en zone UA puisque les bâtiments donnaient exclusivement sur l'avenue J. Jaurès.
Mais aujourd'hui la situation évolue : devant l'appétit des promoteurs il y a un risque que les jardins de ces bâtiments s'ils ne sont pas classés en zone UE deviennent des bâtiments dénaturant la rue Gambetta.
Par conséquent je demande que ces bas de la rue Gambetta soient classé en zone UE afin de préserver le charme de la rue.

[redacted]

FH

En cas de terrain existant à la date d'approbation du présent règlement situé à l'angle de deux voies, l'implantation sur une limite séparative est autorisée. Dans ce cas, il n'est pas fait application de la notion de largeur du terrain sur rue.»
Ne pas restreindre l'article à une seule limite séparative. Aussi, nous proposons de modifier la rédaction de la manière suivante :
« En cas de terrain existant à la date d'approbation du présent règlement situe à l'angle de deux voies, l'implantation sur une ou plusieurs limites séparatives est autorisée. Dans ce cas, il n'est pas fait application de la notion de largeur du terrain sur rue. »

Article 12.1
« Au sein du secteur de dispositions spécifiques n°3, pour les constructions comportant plus de 3 logements, la totalité des places de stationnement devra être réalisée soit en sous-sol soit au sein d'une construction attenante à la construction principale. »
Aujourd'hui, le projet comprend une partie des places de stationnement extérieurs. Aussi, nous proposons de modifier la rédaction de la manière suivante :
« Au sein du secteur de dispositions spécifiques n°3, pour les constructions comportant plus de 3 logements, ~~la totalité~~ 50% des places de stationnement devra être réalisée soit en sous-sol soit au sein d'une construction attenante à la construction principale. »

Article 12.2
« 3 places pour tout logement ≥ 150 m² SdP. »
Nous proposons de modifier la rédaction de la manière suivante :
Intégrer 2 places pour tout logement ≥ 150 m² SDP sur le secteur spécifique 3.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes respectueuses salutations.

Le Directeur Général,

Christophe ROY

Mardi 12 Juin

Courriel reçu le 12 Juin, en date du 11 Juin de [redacted] voir pochette annexe

Courriel reçu le 11 Juin de [redacted] voir pochette annexe

Courriel reçu le 9 Juin de [redacted], voir pochette annexe

Courriel reçu le 11 Juin de F2C / APS, voir pochette annexe

Courriel reçu le 11 Juin de [redacted] voir pochette annexe

Courriel reçu le 10 Juin de [redacted] voir pochette annexe

Courriel reçu le 11 Juin de [redacted] voir pochette annexe.

Lambard Catherine

De: Christophe ROY <ROYC@clamart-habitat.fr>
Envoyé: lundi 11 juin 2018 15:12
À: Lambard Catherine; BLANZE Marie (Marie.Blanze@valleesud.fr)
Objet: Courrier au Commissaire Enquêteur
Pièces jointes: Courrier Clamart Habitat (003)_Projet de modification du PLU - Corrections.pdf

Importance: Haute

Bonjour,
Veuillez trouver en pièce jointe le courrier d'accompagnement à transmettre aux commissaires enquêteur concernant la modification à mon courier transmis ce matin aux services de l'Urbansime.
Bien cordialement

Christophe ROY
Directeur Général
OPH Clamart Habitat
Tél :01.46.45.93.95 fax 01 46 45 05 54
royc@clamart-habitat.fr

This email was scanned by Bitdefender

Mardi 12 Juin

Courriel reçu le 12 Juin, en date du 11 Juin de [redacted] Madame Courtney, voir pochette annexe

Courriel reçu le 11 Juin de [redacted], voir pochette annexe

Courriel reçu le 9 Juin de [redacted], voir pochette annexe

Courriel reçu le 11 Juin de F2C LABS, voir pochette annexe

Courriel reçu le 11 Juin de [redacted] pochette annexe

Courriel reçu le 10 Juin de [redacted], voir pochette annexe

Courriel reçu le 11 Juin de [redacted], voir pochette annexe.

le 12/06/18

L'association Vivre à Clamart dépose ce jour un mémoire d'observations de 12 pages entre les mains du Commissaire Enquêteur.

Le Président

[redacted]

Nous venons d'apprendre le changement survenu : nous passons de UA à UE.
Nous vous sollicitons pour pouvoir être maintenu en UA. Ce qui nous permettrait de pouvoir envisager dans l'avenir la construction d'un petit immeuble qui viendrait s'accrer sur la construction voisine ce qui améliorerait l'aspect de l'ensemble. Nous garderions les espaces verts nous ne cherchons pas à développer bien au contraire.

Notre maison actuellement ~~est~~ n'est plus adaptée : les pièces sont petites les escaliers raides, le toit en mauvais état l'isolation laisse à désirer, les gouttières percées etc...

Nous avons beaucoup de difficultés à vivre dans la maison ma femme récemment opérée d'un cancer du poumon moi, handicapé de 79 ans...

Nous nous plaisons énormément à Clamart et vous remercions par avance, espérant que notre requête sera prise en considération.

[redacted]

4 FH

Observations concernant l'enquête publique de modification du PLU de Clamart

12/06/2018

1/ Modifications du règlement de la zone UE

- ***Article 6.7*** *- Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :*

Il est proposé :

- Prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.
- Construction d'un élément remarquable concourant à l'animation de la conception architecturale de l'ensemble d'une opération

Ces critères restent subjectifs et difficiles à appréhender a priori. Il serait préférable de prévoir des dérogations avec des critères précis comme la présence d'une héberge voisine en limites séparatives

- **ARTICLE UE 7**–Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Il est proposé en

  - *7.2.2 - Pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement dont la largeur de façade sur rue est ≤ 15 mètres*

Les constructions sont autorisées sur une limite séparative joignant l'alignement, ou en retrait, uniquement dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement.
En cas d'implantation sur une limite séparative :
Si l'une des constructions voisines est déjà implantée en limite, dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement, la nouvelle construction devra privilégier une implantation accolée à la construction voisine existante.
En cas d'implantation en retrait :
Le retrait devra être conforme aux dispositions du 7.1.

La zone UE est composée de très nombreux terrains de faibles largeurs. Certains quartiers comme les Jardins Parisiens, tout comme certaines autres parcelles possèdent un patrimoine bâti hétérogène, dont certains sont de piètre qualité. Une reconstruction à neuf aura donc plus de sens.

Sur des parcelles très étroites de moins de 9 mètres, le retrait d'une des 2 limites séparative (3 mètres minimum), qui n'est souvent pas le cas du bâti existant, sera préjudiciable à une construction neuve. En effet il est peu aisé de réaliser une maison fonctionnelle, aux normes PMR, lumineuse et donc sobre en énergies avec une façade de 6 mètres ou moins.

Il serait donc bon de prévoir pour les parcelles, existantes à la date du PLU, de moins de 9m une implantation possible sur les 2 limites séparatives.

Cela va dans le même sens que la limite de longueur de façade portée à 16 m (art7.8 et 9.5) permettant de faire 2 maisons mitoyenne de 8 m de large

le 12/06/18

L'association Vivre à Clamart dépose ce jour un mémoire d'observations de 12 pages auprès des mairie de Quartier Le Communaux Empereur.

Le Président

[redacted]

Nous venons d'apprendre le changement suivant : nous passons de UA à UE.
Nous vous sollicitons pour pouvoir être maintenus en UA. Ce qui nous permettrait de pouvoir envisager dans l'avenir la construction d'un petit immeuble qui viendrait s'accrocher sur la construction voisine ce qui améliorerait l'aspect de l'ensemble. Nous garderions les espaces verts nous ne cherchons pas à développer bien au contraire.

Notre maison actuellement ~~est~~ n'est plus adaptée : les pièces sont petites les escaliers raides, le toit en mauvais état l'isolation laisse à désirer, les gouttières percées etc...

Nous avons beaucoup de difficultés à vivre dans la maison ma femme récemment opérée d'un cancer du poumon moi, handicapé de 79 ans...

Nous nous plaisons énormément à Clamart et vous remercions par avance ; espérant que notre requête sera prise en considération.

[redacted]

FH

- **7.6 - Cas particulier**

Il est proposé en

Toutefois, une implantation ~~sur la ou les~~ en limite séparative ~~et sur les~~ ou en limite de fond de parcelle pourra être autorisée ~~pour masquer les héberges voisines ou~~ pour permettre l'édification d'une annexe à l'habitation ~~(garage, abri de jardin, remise, etc.)~~ dont la hauteur n'excède pas 3.50 m au faîtage et 2,50 m à l'égout du toit ~~au niveau de la dalle du plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique),~~ et dont l'emprise n'excède pas 15 m².

Dans le cadre de la règle de stationnement 12.2, pour, les logements dont la SDP est supérieur a 150m² nécessitant une 3ème place de stationnement, autoriser la construction d'annexe a des fins de garage pour 2 véhicules soit 30m² au lieu des 15 prévus

- **ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM**

Il est proposé de revoir la hauteur a 6m et 10m.

Il serait judicieux dans le cadre d'agrandissement ou d'extension de maintenir une hauteur à l'égout du toit à 7m, tout en révisant celle du faîtage à 10m. En effet nombre de maisons anciennes en UE sont construites sur sous-sol partiellement enterré, aussi un égout du toit 6 m ne permettrait pas l'édification du R+1+C, l'étage dépassant les 6m, les combles seraient condamnées. A l'heure où les prix clamartois ne cessent de croitre les extensions et agrandissement permettant aux clamartois de rester sur notre ville en seraient réduits !

- Article 11.3 Toitures

L'interdiction des toitures plates ne permet plus la création de toitures végétalisées, représentant pourtant des solutions énergétiques de couvertures efficaces, propice à la préservation de la faune et la flore et un bon piège à CO^2 en droite ligne avec nos engagements de a COP21

- Article UE 12

En 12.2 il est proposé de demander une 3ème place de stationnement pour tout logement ≥ 150 m² SdP.

Il serait souhaitable de relever la surface à 200m² de SDP, car la SDP inclue pour les maisons individuelles les caves, cellier et chaufferie... souvent en sous-sol dans les maisons anciennes et pouvant représenter 30m² de SDP. Les maisons de 150m² de SDP ne sont plus alors que des maisons de 120 m² habitables et non de famille nombreuses!

Là encore les potentiels d'agrandissement des maisons en seront très impactés

[redacted]

Mairie de CLAMART
A l'attention de M. LE MAIRE
1 Avenue Jean Jaurès
92140 CLAMART

Objet : Révision PLU

Monsieur Le Maire,

Ma famille et moi-même sommes propriétaires au 52 et 58 Avenue du Général de GAULLE.

Après avoir consulté le nouveau PLU ainsi que l'OAP qui concerne notre secteur, nous nous apercevons qu'il y a des incohérences entre les 2 documents.

D'après le nouveau PLU, nous serions en zone UBb.
De ce fait, l'emprise au sol serait limitée à 50 %.
Et nous pourrions construire un bâtiment de 15 m à l'égout du toit et 18 m au faîtage.
Soit réaliser un bâtiment R+4+Combles.

Lorsque nous analysons le document de l'OAP, nous nous apercevons que sur l'ensemble de nos parcelles et celles de nos voisins, nous serions contraints à des hauteurs différentes. Allant du R+2+Combles au R+4+Combles.
Il est aussi demandé des « percées visuelles » sur une double hauteur d'étage.
D'autre part, l'emprise au sol semble être beaucoup plus importante que les 50 % notés au PLU.

Nous vous demandons de bien vouloir nous préciser quel élément du règlement nous sera applicable : le PLU ou l'OAP ?
Si les hauteurs et les vides mentionnés dans l'OAP nous contraignent, peut on espérer retrouver notre potentiel constructif avec une emprise au sol supérieur au 50 % comme semble le montrer le document de l'OAP.

Un rapide calcul nous laisse à penser qu'il faudrait une emprise au sol de 70 % au lieu des 50 % pour palier aux contraintes que l'OAP nous apporte.

Pour votre parfaite information, sachez que je me fais le porte-parole de mes voisins immédiats.

Dans l'attente de la prise en compte des éléments ci-dessus dans le nouveau PLU,

Veuillez agréer, M. Le Maire, l'expression de mes salutations distinguées

[redacted]

Mairie de CLAMART
A l'attention de M. LE MAIRE
1 Avenue Jean Jaurès
92140 CLAMART

Objet : Révision PLU

Monsieur Le Maire,

Je suis propriétaire du 82 Avenue du Général de GAULLE.

Après avoir consulté le nouveau PLU ainsi que l'OAP qui concerne notre secteur, nous nous apercevons qu'il y a des incohérences entre les 2 documents.

D'après le nouveau PLU, nous serions en zone UBb.
De ce fait, l'emprise au sol serait limitée à 50 %.
Et nous pourrions construire un bâtiment de 15 m à l'égout du toit et 18 m au faîtage.
Soit réaliser un bâtiment R+4+Combles.

Lorsque nous analysons le document de l'OAP, nous nous apercevons que sur l'ensemble de nos parcelles et celles de nos voisins, nous serions contraints à des hauteurs différentes. Allant du R+2+Combles au R+4+Combles.
Il est aussi demandé des « percées visuelles » sur une double hauteur d'étage.
D'autre part, l'emprise au sol semble être beaucoup plus importante que les 50 % notés au PLU.

Nous vous demandons de bien vouloir nous préciser quel élément du règlement nous sera applicable : le PLU ou l'OAP ?
Si les hauteurs et les vides mentionnés dans l'OAP nous contraignent, peut on espérer retrouver notre potentiel constructif avec une emprise au sol supérieur au 50 % comme semble le montrer le document de l'OAP.

Un rapide calcul nous laisse à penser qu'il faudrait une emprise au sol de 70 % au lieu des 50 % pour palier aux contraintes que l'OAP nous apporte.

Pour votre parfaite information, sachez que je me fais le porte-parole de mes voisins immédiats.

Dans l'attente de la prise en compte des éléments ci-dessus dans le nouveau PLU,

Veuillez agréer, M. Le Maire, l'expression de mes salutations distinguées

[redacted]

[redacted]

Suite à notre rencontre ce jour avec Monsieur le Commissaire Enquêteur, nous vous confirmons notre demande de prolonger la limite de la zône UE, coté pair rue Gambetta jusqu'à la Fauche, afin de préserver le caractère arboré et l'esthétique de la rue.

Monsieur le Commissaire Enquête nous a confirmé avoir déja bonne connaissance du problème par un dossier qui lui a été adressé par d'autres riverains.

En vous remerciant pour la prise en compte de notre demande.

[redacted]

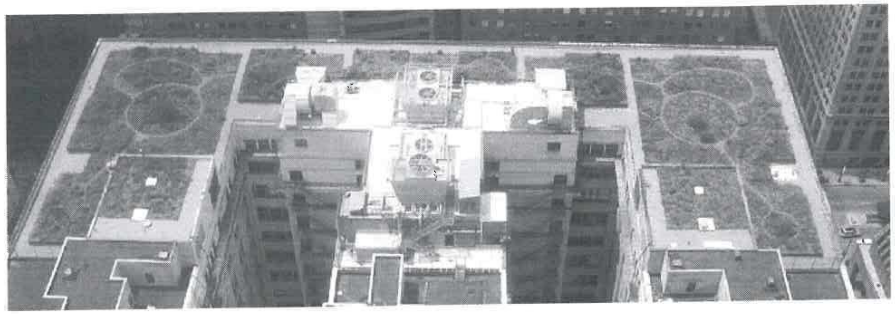
[redacted]

La remarque ci-dessus n'est pas apparente, il suffit de se rendre sur les lieux pour s'en convaincre.

La modification du PLU est concernant la prohibition des toitures terrasses - INCOMPATIBLE avec la loi Grenelle II !

13 février 2013

Les toitures végétalisées, non opposables au titre du PLU



Parce qu'elle contribue à retenir les eaux pluviales, mais favorise aussi l'isolation thermique, la mise en place d'une toiture végétalisée ne peut être opposée, malgré les dispositions du PLU. Cette application du Code de l'urbanisme a été rappelée début janvier 2013 par le ministère de l'Écologie.

La réalisation de toitures végétalisées inopposable

Si on les rencontre de plus en plus souvent, les **toitures végétalisées** ne s'adaptent cependant pas toujours aux obligations des PLU de certaines villes et agglomérations. Elles bénéficient toutefois d'un droit non opposable, permettant leur installation dans toutes les circonstances.

Ces éléments constructifs, fréquemment mis en place sur une **toiture-terrasse**, viennent en effet de faire l'objet d'un rappel de la réglementation par le ministère de l'Écologie, en réponse à une question du député Marc Francina.

Ainsi, en application de l'article L.111-6-2 du Code de l'urbanisme, les dispositions d'un **PLU** ne peuvent être opposées à leur réalisation.

La toiture végétalisée, procédé limitant les gaz à effet de serre

Cette réglementation s'applique aux toitures végétalisées à plus d'un titre : au regard de la liste dressée à l'article R.111-50 du Code de l'urbanisme, elles appartiennent tout à la fois aux matériaux et procédés favorisant la retenue des eaux pluviales et à ceux contribuant à l'isolation thermique des constructions, y compris en toiture.

En effet, ces réalisations sont reconnues pour permettre au bâti de ne pas subir de brusques variations de température au niveau du toit, avec une répercussion dans les combles et sur l'ensemble de la construction.

Ce type de toiture répond également aux données du Code de l'urbanisme par ses qualités de rétention des eaux de pluie pour un usage domestique.

Suivant ce rappel, la mise en place d'une toiture végétalisée est donc admise en toute circonstance, même si elle ne correspond pas aux indications et autorisations locales.

En poursuivant votre navigation sur ce site, vous acceptez l'utilisation de cookies par Google Analytics pour réaliser des statistiques de visites. En savoir plus | Je refuse | J'acc

14ème législature

Question N° 3140 de **M. Marc Francina** (Union pour un Mouvement Populaire - Haute-Savoie) **Question écrite**

Ministère interrogé > Écologie, développement durable et énergie	**Ministère attributaire** > Écologie, développement durable et énergie	
Rubrique > urbanisme	**Titre** > normes	**Analyse** > toitures végétales. loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010. décret d'application. contenu.

Question publiée au JO le : **14/08/2012** page : **4736**
Réponse publiée au JO le : **08/01/2013** page : **201**

Texte de la question

M. Marc Francina attire l'attention de Mme la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie sur la parution du décret d'application de la loi portant engagement national pour l'environnement (loi n° 2010-788) datant du 13 juillet 2011. En effet, cette loi du 12 juillet 2010 prévoit, en son article 12 intégré au code de l'urbanisme à l'article L. 111-6-2 concernant les matériaux et dispositifs durables : « Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou une décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables ». La loi laisse par exemple à penser que l'installation d'une toiture végétale permettant une rétention d'eaux pluviales serait possible, et ce malgré les éventuelles interdictions ou prescriptions des articles 11 sur l'aspect architectural des plans locaux d'urbanisme (PLU). Le décret du 13 juillet pris en application de cette loi cite uniquement les « matériaux d'isolation thermiques des parois opaques des constructions, et notamment, le bois et les végétaux en façades ou en toiture », les « équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeubles concernée ». Le dit décret ne semble donc plus justifier l'installation de toitures végétales motivées par des dispositifs de rétention d'eaux pluviales. Il lui demande donc de bien vouloir l'éclairer sur ce sujet ainsi que sur les éventuelles initiatives gouvernementales en la matière.

Texte de la réponse

En application de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, l'article R.111-50 du même code dresse la liste des dispositifs, matériaux ou procédés auxquels les dispositions d'urbanismes contraires ne peuvent pas être opposées, en cas de dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme. Les toitures végétales favorisant la retenue des eaux pluviales relèvent de cette liste, à double titre. Elles constituent en effet des matériaux d'isolation thermique, au sens du 1° de l'article R.111-50 qui évoque expressément les végétaux en toiture. Il y a en outre lieu de considérer qu'une toiture végétale destinée à retenir les eaux de pluie constitue un équipement de récupération des eaux de pluie correspondant à des besoins de consommation domestique, au sens du 4° de l'article R.111-50. Par conséquent et conformément à la volonté du législateur, les dispositions d'urbanisme dès lors qu'elles s'opposent à l'installation de toitures végétales, ne doivent pas être appliquées.

[redacted]

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Sur le plan général, cette modification du PLU détruira les possibilités de logements sociaux comme dans la version de 2016 d'ailleurs (exemple: dans l'OAP Plaine Sud / zone des canaux).

Par ailleurs, il encourage le recours à la pierre individuelle en augmentant les places de parking dans les programmes de construction ce qui va à l'encontre de la loi de transition énergétique.

Il interdit ~~enfin~~ toujours les toitures terrasses dans les zones UA et donc les toitures végétalisées ou les jardins suspendus.

Sur un plan particulier, il n'est pas indiqué pour la zone UA la préservation systématique des cœurs d'îlots et en particulier ceux qui possèdent des arbres très bien développés.

Je cite l'exemple de l'îlot Tracy / La Fontaine / Eglise où un permis de construire a été accordé dans la construction avancée dans le cœur d'îlot. Dans ce cœur d'îlot, des arbres de grande qualité appartenant aux riverains un bien être visuel tout à fait appréciable.

Je demande donc, au nom de tous les riverains, de surseoir à cette construction qui détruit un îlot de verdure important

11

du centre ville.
Je vous demande de bien vouloir tenir compte de mes remarques.

Bien Cordialement

[redacted]

[redacted]
Société : CITILIA
80 rue de Vaugirard
75006 PARIS

En complément de mon mail du 12 juin (11h21), nous proposons une solution alternative :
Modification du zonage par intégration de la parcelle D N° 189 dans la zone UBd.
Cette solution serait très cohérente en ce qu'elle permettra :
> de mieux prendre en compte la spécificité du secteur ; les parcelles mitoyennes voisines à l'Ouest sont en zone UBd ; le tissu urbain en se rapprochant de l'avenue Henri Barbusse est plus dense et intègre du collectif dans une diversité d'épannelages.
> de mieux gérer les caractéristiques du terrain (en terme de retrait, hauteur notamment), et d'harmoniser le front bâti sur la rue de Fleury (en évitant en particulier un RDC plus bas que le niveau de la rue)

[redacted]

[redacted]
Agence HAOND architectes
4 av du P. Wilson
75008 Paris
le 12 juin.

Nous étudions la parcelle 184, au 123 av V. Hugo, son passage en zone UE modifie la réalisation d'un projet, en limitant la constructibilité. Sur cette parcelle un mur pignon aveugle en R+4+A existant va rester visible du fait du passage en zone UE. N'est-il pas envisageable de permettre de s'implanter en limite et dans l'emprise de l'héberge existante voisine. Cela permettrait de "masquer" ce type de mur, la hauteur pourra être modulée par un épannelage. Urbainement cela peut favoriser la continuité urbaine de la zone bâtie.

Bien cordialement.

[redacted]

Courrier reçu le 12 juin de Vinci à Clamart, voir pochette annexe.

Courrier reçu le 12 juin par [redacted], voir pochette jointe.

Le délai d'enquête étant expiré,

je, soussigné(e) François HUET Commissaire enquêteur déclare clos le(s) présent(s) registre(s) qui a (ont) été mis à la disposition du public du 14 mai à 9h au 12 juin à 11h30

Les observations consignées au(x) registre(s) sont au nombre de

de la page n° 1 à la page n° 13

En outre, j'ai reçu lettres, notes écrites ou courriels qui sont annexés au(x) présent(s) registre(s).

Le(s) présent(s) registre(s) ainsi que les pièces qui y sont annexées et le dossier d'enquête ont été remis ou ont été adressés par mes soins le

à M

A Clamart, le 12 juin 2018

Signature

FH