

Stagiaire Urbanisme

De: [redacted]
Envoyé: mardi 12 juin 2018 11:25
À: Modificationpluclamart
Objet: Modification N°1 PLU Clamart - observations et propositions
Pièces jointes: Modification N 1 PLU Clamart- observations et propositions.pdf

Importance: Haute

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint, notre lettre concernant la modification N°1 du PLU de Clamart.

Bien cordialement,

[redacted]

Monsieur le Commissaire-Enquêteur

Paris, le 12 Juin 2018

Objet : Modification N°1 du PLU de Clamart
Demande d'adaptations

Par courriel en date du 12 Juin 2018 (modificationpluclamart@valleesud.fr)

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique en cours concernant le projet de modification N°1 du PLU de Clamart, veuillez trouver ci-dessous nos observations.

Développant un projet de 12 logements au 80-82 rue de Fleury (parcelle D N° 189 en zone UE, et en limite de zone UBd), pour lequel un permis de construire allait être déposé après plusieurs échanges et mises au point avec la Ville, nous constatons que les modifications envisagées dans la cadre de la présente procédure, obèrent très fortement notre projet.

A l'analyse du projet de modification de PLU, il s'avère que les propositions que nous souhaitons faire, recoupent très largement les dispositions spécifiques N°3 de la modification.
(Ceci est très compréhensible, les opérations, toutes deux en zone UE, ayant plusieurs points communs dont la proximité géographique).

De sorte que notre demande vise donc, dans un souci de cohérence et de simplicité, et tout en prenant acte de la nécessaire adaptation de notre projet pour une meilleure intégration pavillonnaire, à proposer l'application des dispositions spécifiques N°3.

Article 3.3 Accès et Voirie

Maintien de la largeur des voies d'accès à 3,50 m minimum

Un élargissement à 8m serait très peu qualitatif au regard de la configuration du terrain, et nuirait fortement à la préservation de la qualité paysagère du projet,

Nous sollicitons également une exonération pour l'article 3.2 (accès autorisé tous les 20 m), cette disposition entraînant des solutions contraignantes et peu qualitatives.

Article 6.2 implantation des constructions par rapport aux voies

Pour les voies $\leq$ 4 mètres : Les constructions devront être implantées à 4 m au minimum de l'axe de la voie actuelle ou future.

Pour les voies $>$ à 4 mètres : Les constructions devront être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie.

Nous sollicitons l'application de cet article, le retrait des constructions de la rue de Fleury en allant vers le carrefour H Barbusse, étant très inférieur à 6m (4m pour la propriété mitoyenne du 84 rue de Fleury)

Article 7.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Nous sollicitons l'application des dispositions spécifiques N°3

Article 9.2 Emprise au sol

Idem dispositions spécifiques N°3

Article 10.2 Hauteur

Idem dispositions spécifiques N°3

Notre demande de maintien de la hauteur à 7m à l'égout du toit et 11m au faîtage se justifie notamment par le fait que le front de rue est, sur ce secteur, majoritairement à des hauteurs similaires.

Article 12.1

Idem dispositions spécifiques N°3

Notre projet prévoyant également une partie des places de stationnement à l'extérieur, nous proposons que pour les constructions comportant plus de 2 logements, « 50% des places de stationnement devra être réalisée soit en sous-sol soit au sein d'une construction attenante à la construction principale ».

Article 13.2 emprise au sol

Idem dispositions spécifiques N°3

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de mes respectueuses salutations.

De: [redacted]
Envoyé: mardi 22 mai 2018 15:27
À: Modificationpluclamart
Objet: question zonage révision PLU Clamart - projet d'extension

Bonjour,

Je vous contacte après m'être rendu au service d'urbanisme de la mairie de Clamart.

Nous avons un projet d'extension de notre maison et avons au préalable consulté le projet de révision du PLU.

Nous avons constaté que notre maison, située au 20 rue Louis Dupont, se trouve sur le plan dans une zone "Périmètre de Servitude au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme". N'ayant pas pu avoir de réponse au service de l'urbanisme de la mairie, pourriez-vous m'expliquer ce que cela signifie et les conséquences éventuelles sur notre projet d'extension?

Enfin, en nous mettant dans le cas le plus restrictif, et considérant la surface actuelle de notre maison par rapport à la surface de notre terrain, pourriez-vous me dire de quelle surface nous pourrions agrandir notre maison?

Cordialement,

[redacted]

De: [redacted]
Envoyé: mardi 22 mai 2018 16:59
À: Modificationpluclamart
Objet: Modification du N°1 du PLU

Madame, Monsieur,

Commissaire enquêteur,

En tant que Clamartois(e) nous souhaiterions nous exprimer sur la modification du PLU.

-L'alignement à 6 mètres des constructions au regard des voies, permettra la création d'espaces verts et améliorera la vue en évitant le coté palissade des constructions trop proche des rues.

-La baisse de la hauteur des construction est une bonne chose, sinon nous aurons des "blocs" et la ville deviendra visuellement irrespirable.

-Le stationnement étant un véritable problème et à la fois un vecteur de développement favorisant la mobilité, l'emploi et le commerce, il est impératif d'obliger les logements de + de 150m2 à prévoir au moins 3 places de parking. Les logements collectifs, même modestes devront prévoir dès 3/4 logements des places en sous-sol.

Par le passé des permis ont négligés cet aspect. Nous le payons cher aujourd'hui . Les couples en activité ont presque systématiquement 2 voitures et dès que les enfants grandissent

-La baisse des emprises au sol est également souhaitable comme pour la hauteur éviter les blocs et ensuite préserver un peu de pleine terre pour notre santé, notre agrément mais aussi pour les écoulements d'eau pluviales.

-D'une façon générale toutes améliorations de la réglementation permettant le limiter les hauteurs et emprises sur les terrains permettront aux habitants de mieux vivre et de préserver un cadre de vie décent pour les générations à venir.

Nous sommes à votre entière disposition pour en débattre ou répondre à d'autres questions.

Cordialement.

[redacted]

3

De: [redacted]
Envoyé: mercredi 23 mai 2018 19:05
À: Modificationpluclamart
Objet: Commentaire relatif à la modification du PLU Clamart

Ayant pris connaissance des principales dispositions de ce document, je voudrais apporter les commentaires ci-après.

Résident depuis 1999 dans le quartier pavillonnaire de la Maison Blanche à Clamart, je suis particulièrement attaché à la préservation des espaces verts, et au bien-vivre dans ce quartier qui comporte nombre de beaux jardins que les habitants entretiennent avec beaucoup de goût.

Je suis aussi particulièrement attaché à ce que l'on interdise définitivement la possibilité à un promoteur immobilier de construire à Clamart un immeuble en lieu et place d'un pavillon (cf. tentative rue Pierre Louvrier en 2015). Les zones pavillonnaires doivent être sanctuarisées et protégées.

Par ailleurs, la question du stationnement qui devient une problématique cruciale et récurrente avec l'accroissement de l'urbanisation et la multiplication du nombre de véhicules (un jeune ménage possède en général 2 véhicules), est également abordée dans le projet de modification du PLU avec des mesures concrètes qui rencontrent mon accord.

En conclusion, je retrouve ces deux préoccupations majeures qui sont aussi les miennes, dans le projet de modification auquel j'adhère pleinement.

De:
Envoyé: vendredi 25 mai 2018 00:58
À: Modificationpluclamart
Objet: Commentaires modif 1 PLU Clamart

Bonjour,

Après une lecture attentive du rapport de présentation du projet de modification n 1 du PLU, je relève que la direction prise pour obtenir un urbanisme maîtrisé, équilibré et respectueux de l'environnement va dans le bon sens.

Particulièrement sensible à la préservation de la zone UE qui donne à Clamart une vraie identité, plusieurs points ont retenu mon attention.

- 1) Le passage du retrait de 4m à 6m depuis l'axe ou l'alignement des voies permettra bien à mon sens de redonner une plus grande cohérence dans le paysage à l'avant des constructions. Cet effort recherché dans le renforcement de la physionomie de la zone UE (zone verte) sera encore plus mise en valeur grâce à la modification de la baisse des emprises au sol et l'augmentation de la part de pleine terre imposée.
- 2) La baisse des hauteurs de construction est également un point incontournable pour minimiser la pollution visuelle à l'intérieur de la zone UE. Non à la rentabilité du m2, oui à la limitation de la densification. Le rappel sur la définition d'une toiture Mansart est également une bonne chose.
- 3) La prise en compte de la problématique du stationnement résidentiel en fixant des règles qui me semble cohérentes avec les besoins actuels des ménages de cette zone.
- 4) Enfin la disposition pour gérer la transition entre la zones UE et les zones plus denses donnera encore plus d'homogénéité entre chaque quartier.

En conclusion, j'approuve fortement cette modification de PLU qui permettra de préserver et de magnifier l'identité propre de Clamart. BRAVO!!

Bien cordialement

De: [redacted]
Envoyé: lundi 28 mai 2018 13:23
À: Modificationpluclamart
Objet: Renseignements - PLU

Bonjour,

Nous sommes une agence d'architecture travaillant sur un projet situé au 113b et 115 Avenue du général de Gaulle (zone UBb) et nous aurons quelques questions à vous poser par rapport au nouveau PLU :

- Dans l'article 1, les constructions à destination de commerces sont interdites, mais on parle de commerces au RDC aux articles 6, 9 et 10, cela veut dire que nous pourrions avoir des **commerces au RDC** ? (le projet est un immeuble d'habitation)

- Nous pouvons aller jusqu'à **17m** à l'égout et **20m** au faîtage mais nous avons en parallèle un nombre de niveaux qui est limité à R+4+C, cela veut dire que nous ne pourrions pas avoir plus que **R+4+C** même si la hauteur maximale nous permet d'avoir plus de niveaux ?

- Si c'est le cas, pourrions nous avoir **R+4+attique** en cas de toiture terrasse ?

Je vous remercie d'avance et restant à votre disposition pour toute information complémentaire.

Bien cordialement.

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

De: [redacted]
Envoyé: lundi 28 mai 2018 13:23
À: Modificationpluclamart
Objet: Renseignements - PLU

Bonjour,

Nous sommes une agence d'architecture travaillant sur un projet situé au 113b et 115 Avenue du général de Gaulle (zone UBb) et nous aurons quelques questions à vous poser par rapport au nouveau PLU :

- Dans l'article 1, les constructions à destination de commerces sont interdites, mais on parle de commerces au RDC aux articles 6, 9 et 10, cela veut dire que nous pourrions avoir des **commerces au RDC** ? (le projet est un immeuble d'habitation)

- Nous pouvons aller jusqu'à **17m** à l'égout et **20m** au faîtage mais nous avons en parallèle un nombre de niveaux qui est limité à R+4+C, cela veut dire que nous ne pourrions pas avoir plus que **R+4+C** même si la hauteur maximale nous permet d'avoir plus de niveaux ?

- Si c'est le cas, pourrions nous avoir **R+4+attique** en cas de toiture terrasse ?

Je vous remercie d'avance et restant à votre disposition pour toute information complémentaire.

Bien cordialement.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Sujet : Commentaire concernant l'enquête publique en cours - Modification du PLU

De :

Date : 30/05/2018 09:58

Pour : Modification plu clamar <modificationpluclamar@valleesud.fr>

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Lors de la réunion publique du 31 janvier dernier consacrée à la modification du PLU en cours, nous avons pu constater une cohérence des modifications proposées. Nous avons bien compris qu'avec la pression immobilière et des exigences de l'état vis-à-vis des communes, il est nécessaire de modifier le PLU existant notamment pour essayer de préserver les quartiers pavillonnaires et empêcher de les dénaturer. La modification de la baisse des emprises au sol et l'augmentation de la part de pleine terre, une implantation de construction en retrait imposée ou encore la limitation des hauteurs de construction lorsqu'une limite du terrain jouxte la zone EU sont les mesures qui vont dans ce sens.

Concernant un autre problème sensible dans certains quartiers de la commune, il manque des places de stationnement. La mesure d'imposer 3 places pour tout logement supérieur à 150m² dans la zone EU, d'imposer 3 places pour tout logement supérieur à 150m² dans la zone EU, est plus que nécessaire.

Tout cela devrait contribuer à préserver la qualité de vie dans la zone UE, qui est profitable aux riverains de cette zone UE, qui est profitable aux riverains de cette zone UE, et aux visiteurs passant par les rues des habitations.

Alain Ansary
Habitant de la commune de Paris

— Pièces jointes : —

image001.jpg

0 octets

Sujet : réponse à la consultation en cours PLU Clamart

De :

Date 30/05/2018 17:35

Pour : Modificationpluclamart <modificationpluclamart@valleesud.fr>

Monsieur le Commissaire enquêteur

J' approuve pleinement les termes du rapport de présentation. L'objectif de préservation des zones pavillonnaires est totalement justifié au vu des dégradations rapides constatées avec le PLU actuel , en particulier sur les petites parcelles avec des constructions massives et hautes et une densification considérable du bâti au détriment des espaces naturels.

Je me permets de proposer les modifications suivantes allant dans le sens recherché:

- art 9.3 : pour éviter des divisions foncières opportunistes et précipitées il faudrait une prise d'effet immédiate, même pour les scissions antérieures lorsqu'un PC n'a pas déjà été accordé.
- art 11: les toits à la Mansart tels que décrits créent une barrière visuelle frontale (effet de continuité du mur) qui suppose que la hauteur totale au faitage soit dans ce cas limitée à 9m
- art 12 et p 75 : stationnement: les dispositions pour les secteurs proches des gares de tram vont à contre sens car les rues avoisinantes sont (ou seront) encombrées par des véhicules de passage en stationnement et il faudrait donc que les résidents aient impérativement des places de parking en nombre suffisant dans leur parcelle.
- art 14 coef pleine terre: cette disposition est particulièrement importante pour permettre l'absorption des eaux pluviales et sécuriser les sols vis à vis des carrières. Préciser que l'emplacement de parking en surface et son allée carrossable ne peuvent entrer dans la surface pleine terre du fait du tassement du sol avec les voitures.
- prévoir un pare-vue fixe sur terrasses et balcons à moins de 8 mètres du voisin

Meilleures salutations

— Pièces jointes : _____

image001.jpg

0 octets

Sujet : Révision du P.;L;U;

De : [REDACTED]

Date : 30/05/2018 14:11

Pour : Modificationpluclamart <modificationpluclamart@valleesud.fr>

Bonjour,

Nous vous communiquons nos appréciations sur la modification du P.L.U. Clamart proposé aux Clamartois.

Ce plan local d'urbanisme répond aux exigences fixées par les pouvoirs publics en terme de hauteur des constructions. En même temps, il préserve l'esprit village cher aux clamartois. Par ailleurs, ce projet prend en compte la mixité sociale en organisant l'équilibre entre les logements privés et sociaux dans les opérations de construction. Les constructions maintiennent la présence d'espaces verts et jardins pour la préservation de l'environnement. Le projet ZAC du panorama à la périphérie évite la densification en centre ville.

Nous sommes tout à fait favorables à la définition de ce projet tel qu'il est proposé aux clamartois.

[REDACTED]

—Pièces jointes :—

image001.jpg

0 octets

Sujet : modification n°1 du PLU

De : [REDACTED]

Date : 01/06/2018 22:38

Pour : Modificationpluclamart <modificationpluclamart@valleesud.fr>

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Commentaires sur l'enquête publique de modification du PLU.

Ayant participé à l'atelier de concertation, et présentation du projet, je constate le soucis de préserver nos quartiers pavillonnaires.

D'une part pour l'agrément de nos rue le retrait de 6 mètres pour garantir des espaces verts devant les pavillons.

D'autre part la limitation des emprises au sol et augmentation de pleine terre pour végétaliser nos quartiers,

Les mesures pour réguler le stationnement avec obligation de créer des places de parking en surface ou en sous sol, suivant les surfaces.

Cordialement

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

— Pièces jointes : —

image001.jpg

0 octets

Sujet : Modification n°1 du PLU

De : [REDACTED]

Date : 03/06/2018 16:49

Pour : Modificationpluclamart <modificationpluclamart@valleesud.fr>

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Ce nouveau PLU améliore la transition entre les zones denses et la zone UE en imposant une plantation en retrait en limitant systématiquement les hauteurs de construction lorsqu'une limite de terrain jouxte la zone.

La modification de la baisse en terme de présence et l'augmentation de la part de pleine terre imposée confortent le caractère paysager de la zone UE et son rôle de terre de la nature en ville et de trame verte.

Le but de cette modification du PLU est de garder les zones pavillonnaires.



— Pièces jointes : —

image001.jpg

0 octets

Sujet : réponse consultation

De : [REDACTED]

Date : 08/06/2018 10:01

Pour : Modificationpluclamart <modificationpluclamart@valleesud.fr>

Bonjour, ci-joint réponse consultation PLU

Cordialement

[REDACTED]

— Pièces jointes : —

image001.jpg	0 octets
Monsieur le commissaire enquêteur.docx	13,0 Ko

Clamart le 8 juin 2018

Réponse à la consultation concernant la révision du PLU de Clamart

Monsieur le commissaire enquêteur

Résident d'un quartier en zone UE, j'ai pu constater que l'évolution des nouvelles constructions et des travaux d'extensions de l'existant risque à terme de transformer la caractéristique pavillonnaire du quartier. C'est pour cette raison que je suis favorable à une modification du PLU.

Notamment sur les points suivants :

L'implantation à 6 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie et en retrait des limites séparatives.

Réduire la hauteur maximale autorisée à 9m pour corriger l'effet massif de certains toits.

Les constructions garantissent la présence d'espaces verts, de respirations, de jardins, de percées visuelles

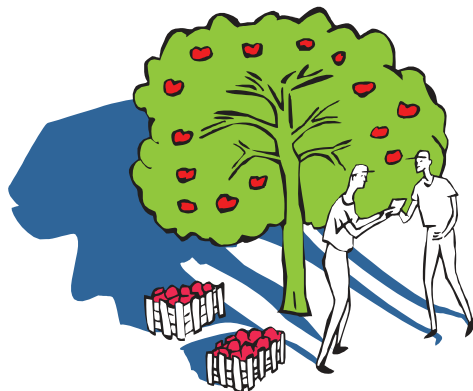
La modification de la baisse des emprises au sol et l'augmentation de la part de pleine terre imposée est à retenir

Le caractère paysager de la zone UE et son rôle en termes de présence de la nature en ville et de trame verte pleine terre.

Préciser que le coefficient de 45% retenu vise également à faciliter l'absorption des eaux pluviales en réduisant des effets néfastes en sous-sol profond de carrières.

Salutations distinguées

Clamart le 4 juin 2018



AMICALE SCHNEIDER-GALLIERA

AVIS D'ENQUETE PUBLIC

Relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Clamart

Monsieur le commissaire enquêteur

L'Amicale Schneider Galliera avait exprimé ses préoccupations le 9 octobre 2017 quant à la dégradation rapide et irrémédiable du caractère pavillonnaire de certains quartiers du fait des nouvelles dispositions du PLU. Nous nous réjouissons de constater que les travaux engagés pour les modifications des règles applicables en zone UE et zones de transition visent à corriger les dérives opportunistes constatées.

Nous approuvons totalement les objectifs du rapport de présentation pour la préservation des zones pavillonnaires ainsi que l'essentiel des dispositions revues des articles 6, 7, 9, 10, 11,12 et 13 à l'éclairage des explications données. Nous revenons cependant ci-dessous sur quelques points précis en proposant :

- art 6.7 : supprimer le point relatif à « l'animation de la conception architecturale » qui ouvre toutes les interprétations pour obtenir des dérogations qui viendront sous la pression des architectes

- art 9.3 : division foncière. Cet article tel que rédigé incite à précipiter les décisions de divisions parcellaires avant le vote du nouveau PLU. Ne peut-on retenir la date d'effet du 1/1/2018?

- art 11: toits à la Mansart , la définition illustrée en page 69 laisse toute liberté pour une paroi quasi verticale en façade et un toit à faible pente au-dessus, ce qui laisse un aspect visuel massif et bloque le passage de la lumière. Nous souhaiterions que les dispositions antérieures soient reconduites en précisant que les contours du toit doivent s'inscrire dans un demi-cercle. On peut aussi réduire la hauteur maximale autorisée à 9m en cas de toit Mansart pour corriger cet effet massif par rapport à un toit classique.

Interdiction des toits terrasses : préciser que cela s'applique également aux extensions pour éviter des interprétations malheureuses

- art 12: stationnement : préciser que les places de parking doivent être de dimensions normales pour une automobile, réellement accessibles et fonctionnelles (attention : les dérogations apportées page 75 dans les secteurs proches des gares de tram sont un pari sur la réduction de moitié du parc automobile des résidents)

- art 14 pleine terre. Préciser que le coefficient de 45% retenu vise également à faciliter l'absorption des eaux pluviales en réduisant des effets néfastes en sous-sol profond de carrières.

Considérer que l'emplacement de parking en surface, voire l'allée carrossable y conduisant, ne peuvent être considérés de pleine terre quel que soit le revêtement du sol car le tassement en surface interdit l'infiltration des eaux de pluie.

- introduire 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

- nous restons demandeurs d'une simplification des règles concernant les cônes de vues (*tant descendantes vers la Tour Eiffel, que remontantes vers le Bois de Clamart*). Une limitation à 9 m de hauteur des constructions dans ces axes serait préférable, quelle que soit leur position par rapport aux paliers et par rapport aux limites du cône.

Pour la commission PLU
Amicale Schneider Galliera

Le président
Philippe Lulin

Amicale Schneider Galliera 4 rue Alfred 92140 Clamart tel : 01 47 36 72 18

Sujet : avis sur la modification du PLU

De : [REDACTED]

Date : 05/06/2018 13:51

Pour : Modificationpluclamart <modificationpluclamart@valleesud.fr>

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Les règles fixées par le dernier PLU ont permis, en zone UE, la réalisation de véritables maisons de ville (dont certaines en R+3 comme rue Brignole-Galliera, à proximité de la crèche des Pilotins).

Ces constructions, en se succédant, créent de véritables murs qui suppriment les percées visuelles et gênent le passage de la faune.

Sans réactions règlementaires, c'est le caractère pavillonnaire des zones UE qui disparaîtrait progressivement et relativement rapidement, si l'on s'en tient aux dernières constructions réalisées dans notre quartier.

C'est pourquoi la modification à la baisse des hauteurs autorisées, des emprises au sol et l'augmentation des surfaces en pleine terre me paraissent aussi urgentes qu'indispensables.

Ces mesures ne peuvent que contribuer à conserver l'aspect pavillonnaire des zones UE et donc à la qualité de vie de l'ensemble des clamartois.

C'est pourquoi j'approuve pleinement les ajustements proposés dans le projet de modification du PLU.

Avec l'expression de mes sentiments les meilleurs

— Pièces jointes : —

image001.jpg

0 octets

Sujet : Fwd: information
De : [REDACTED]
Date : 11/06/2018 13:53
Pour : Modificationpluclamart <modificationpluclamart@valleesud.fr>
Copie à : [REDACTED]

Bonjour,

Pouvez vous revenir vers nous au plus vite ?

Cordialement

Début du message réexpédié :

De : [REDACTED]
Objet: information
Date: 6 juin 2018 à 11:17:42 UTC+2
À : modificationpluclamart@valleesud.fr

Bonjour

Dans le cadre d'une étude de faisabilité d'un projet situé au 115 av du général de Gaulle, nous voudrions avoir une précision quant a la possibilité ou pas de créer des commerces au RDC des constructions dans la version du PLU modifié.

Merci de votre retour

— Pièces jointes : —

image001.jpg

0 octets

Sujet : Mon avis sur la modification du PLU 2018

De : [REDACTED]

Date : 07/06/2018 20:02

Pour : Modificationpluclamart <modificationpluclamart@valleesud.fr>

Bonjour,

J'ai prendre connaissance du projet de révision du PLU. J'ai par ailleurs participé aux ateliers de concertation préalable et je ne peux que plébisciter la prise en compte des recommandations que nous avons pu produire dans ces ateliers

Je suis donc très favorable à tous les points de modifications proposées dans ce PLU :

- Le reclassement de certaines zones rue des Galvents et rue de Chatillon en zone UE (pavillonnaire) va dans le bon sens afin de favoriser une urbanisation raisonnable et progressiste tout en protégeant les derniers espaces verts et vues perçantes entre les constructions, en évitant l'effet "corons" lorsque les promoteurs construisent systématiquement dans les dents creuses
- Les évolutions des normes de constructions des zones pavillonnaires avec une limitation des hauteurs est une excellente avancée qui va permettre de conserver un paysage diversifié dans nos rues
- L'augmentation du recul par rapport à la rue est aussi une avancée prenant en compte la réalité des faits, car il est fréquent de constater qu'en cas de construction de maison, beaucoup utilisent leur garage pour aménager un lieu d'habitation et repousse la place de la voiture à l'extérieur et comme aujourd'hui le recul de la construction n'est pas suffisant, la voiture se retrouve dans la rue. Avec ce nouveau recul, la voiture pourra rester devant le garage dans la propriété

En conclusion, je suis totalement favorable aux modifications proposées dans la révision de ce PLU, car il répond bien aux intérêts collectifs afin de préserver notre environnement, sans privilégier l'intérêt privé et court termiste de certains qui cèdent aux sirènes financières des promoteurs. Je suis convaincu par ailleurs que ces modifications de PLU qui vont préserver un urbanisme raisonnable permettra de valoriser sur le moyen-long terme ces biens de ces propriétaires qui cèdent très facilement et égoïstement aux propositions financières des promoteurs bétonneurs !

Cordialement



Garanti sans virus. www.avast.com

— Pièces jointes : —

image001.jpg

0 octets

Sujet : Modification PLU _ A l'intention du commissaire enquêteur
De : [REDACTED]
Date : 12/06/2018 13:38
Pour : Modificationpluclamart <modificationpluclamart@valleesud.fr>

Bonjour

En préambule, nous sommes sensibles à l'effort fait via le nouveau PLU pour protéger le cadre de vie des Clamartois et en particulier les zones pavillonnaires, et à la place accordée à la végétalisation des espaces, qui participe à la qualité de vie de tous et à l'attrait de notre ville.

Nous avons néanmoins quelques observations relatives aux règles édictées par le nouveau PLU.

1/ Retrait aux limites séparatives (UE7, p154, 7.1)

- Pour les terrains dont la largeur de façade sur rue est ≤ 15 mètres, et qui devront respecter une distance à la limite séparative de 3m minimum sur au moins l'une des limites, le choix pourrait être donné de laisser 3m de distance minimale au total des deux limites séparatives (donc 3m d'un côté / 0 de l'autre, ou 1,5m de chaque côté par exemple)

Justification : le règle telle qu'elle est écrite impose quasiment la mitoyenneté aux maisons sur au moins l'une des limites. Dans le quartier maison blanche, les maisons sont étroites et hautes, peu espacées, et ce choix permettrait de respecter l'esprit de l'existant dans le quartier.

- Pour les mêmes raisons, il pourrait être introduit une autorisation, dans le cas d'une façade sans ouverture, de conserver un passage inférieur à 3m aux limites séparatives, qui viendrait s'ajouter aux autres règles.

Justification : pour un terrain de 10 m de largeur de façade par exemple, respectant dans le futur a minima un retrait de 3m sur l'une des limites, il est impossible de conserver un second retrait de 3m ce qui ne laisserait que 4m de façade de maison. La mitoyenneté est donc imposée. Par contre avec 3 m de retrait sur une limite, et en autorisant un retrait de 1m de l'autre (pour un mur sans ouverture uniquement), on ne fait qu'améliorer la vue vers les jardins, et ce n'est pas une contrainte additionnelle pour le propriétaire : on lui donne simplement l'autorisation de ne pas construire en mitoyenneté et de garder un accès piéton vers le jardin.

2/ Marge de recul (p151, 6.1)

- Augmenter la marge de recul de 4m à 6m peut être positif si cela contribue à améliorer les problématiques de stationnement ET que cela contribue à « aérer » l'espace avec une végétalisation plus visible de la rue, le 1^{er} objectif ne devant pas occulter le second. On constate sur certaines nouvelles maisons, avec un retrait de plus de 6 mètres par ailleurs , une tentation au 'tout béton' ou a minima au 'tout minéral', sans un brin d'herbe dans la marge de recul

Le PLU prévoit que 'Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale (p169)', mais pourquoi ne pas imposer un minimum d'espaces verts ? (exemple du PLU de Meudon : « *Dans le retrait par rapport à l'alignement, les surfaces inutilisées seront traitées en espaces verts à 50 %. Ne*

seront pas considérées comme espaces inutilisés, les superficies nécessaires aux rampes d'accès au stationnement et aux places de stationnement découvertes traitées en espaces verts (béton, gazon ou autre procédé) »)

3/ Espaces libres et plantations (13.4 p170)

« Un minimum d'un arbre par tranche de 200 m² de la superficie du terrain sera exigé et choisi parmi des espèces atteignant au moins 4 à 5 mètres à l'âge adulte »

Le PLU favorise la conservation des espaces de pleine terre et la végétalisation. Pour autant force est de constater que beaucoup de propriétaires déboisent largement les terrains, transformés en zone engazonnée.

Ma remarque ne porte donc pas sur le PLU lui-même mais sur les moyens que doit pouvoir se donner le service d'urbanisme pour peser sur les comportements relatifs aux espaces verts.

Remarques diverses

- P257 définition de l'emprise au sol : l'emprise au sol exclut la surface des locaux extérieurs vélos dans une limite de 30m² : cette surface semble énorme pour un local à vélo et laisse la porte ouverte à des abus



Garanti sans virus. www.avast.com

— Pièces jointes : —

image001.jpg	0 octets
image002.jpg	0 octets

Sujet : avis d'enquête publique

De : [REDACTED]

Date : 09/06/2018 15:20

Pour : Modificationpluclamart <modificationpluclamart@valleesud.fr>

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Vous trouverez ci-dessous nos observations concernant les propositions de modification du PLU de Clamart:

Nous sommes globalement en accord avec les modifications proposées; cependant nous aimerions que les points suivants soient plus précis:

Hauteur des constructions:

on approuve la réduction de la hauteur des pavillons à 10 m au faitage et 6 mètres à l'égout pour garder un vrai esprit pavillonnaire: mais des précisions doivent être apportées pour aller en lien avec l'esprit du projet: La dalle de dernier étage (comble) doit être au niveau de l'égout de toit donc à 6 mètres (ce qui permet de faire R + 1+ Combles)

Les toitures terrasses qui sont interdites pour les constructions principales doivent l'être aussi pour les extensions (ou alors il faut définir clairement extension comme un agrandissement de moins de 20% de la surface initiale)

Il faut une simplification des zones "cônes de vue": toutes les constructions des rues marquées d'un cône de vue doivent être inférieures à 9 mètres au faitage.

Pour éviter les nuisances aux tiers et les nombreux recours contre les permis il faut éviter la constitution de troubles de voisinages en limitant les vues sur les autres propriétés en demandant la mise en place de pare-vues sur les terrasses et balcons lorsque la distance avec les limites séparatives est de moins de 8 mètres.

Espaces verts: On approuve l'augmentation de la surface de pleine terre pour garder des espaces verts et la diminution de l'emprise au sol

On est favorable à la bascule d'anciens secteurs pavillonnaires actuellement en zone UA à nouveau en zone UE car ils permettent de garder des zones vertes et aérées près du centre ville et du bois (par exemple rue de Bièvres, rue du Plessis Piquet, rue Gathelot).

En vous remerciant de prendre en compte nos observations, nous vous prions d'accepter l'expression de nos sentiments respectueux

— Pièces jointes : —

image001.jpg

0 octets

Sujet : Mon avis sur la modification du PLU 2018

De : M [REDACTED]

Date : 10/06/2018 19:29

Pour : Modificationpluclamart <modificationpluclamart@valleesud.fr>

Bonjour,

Nous avons pris connaissance du Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme PLU 2018. Les modifications envisagées dans ce PLU vont dans le bon sens. Ainsi, les différentes évolutions des normes de construction permettent de préserver l'habitat pavillonnaire pour une urbanisation raisonnée. Le reclassement de certaines zones de la rue des Galvents et de la rue de Chatillon en zone pavillonnaire est une très bonne chose étant donné la topographie du terrain avec des rues en pente étroites et une circulation difficile.

Nous sommes donc très favorables aux modifications envisagées pour le PLU.

Cordialement

[REDACTED]

—Pièces jointes :—

image001.jpg

0 octets

Sujet : Consultation publique sur le PLU de Clamart

De : [REDACTED]

Date : 11/06/2018 20:31

Pour : Modificationpluclamart <modificationpluclamart@valleesud.fr>

Copie à : [REDACTED]

De : [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

A l'attention de Mr François Huet

Monsieur, nous vous écrivons dans le cadre de la consultation en vue de la révision du PLU de Clamart. Selon le PLU actuel, tous les terrains du Sentier des Montquartiers sont frappés d'alignement. Or nous ne voyons pas ce qui peut encore justifier d'une telle contrainte, qui nous rend en outre particulièrement vulnérables face aux appétits des promoteurs de tout poil. En effet, la voie, qui n'est pas carrossable, se termine en outre par un escalier. Son élargissement ne permettra donc pas de réaliser un nouvel accès vers le boulevard Rodin. Dans ces conditions, nous vous serions gré de bien vouloir réexaminer cette contrainte d'alignement. Bien cordialement, [REDACTED]

— Pièces jointes : —

image001.jpg

0 octets

Sujet : la modification du PLU Clamart

De : [REDACTED]

Date : 11/06/2018 13:29

Pour : Modificationpluclamart <modificationpluclamart@valleesud.fr>

Bonjour,

en tant que résidents de Clamart depuis 1986 nous souhaiterions nous exprimer sur la modification du PLU.

Nous avons essayé de suivre les justifications contenues dans la nouvelle modification du PLU suivante assez rapidement au Plan de 2016. Même si elle introduise quelques améliorations désirables, il paraît que souvent les modifications auraient l'effet de densifier les zones pavillonnaires de notre ville (zones classe de UE), de diminuer les espaces verts et la biodiversité, et de restreindre la variété de styles des habitations qui caractérisent notre ville.

A nous, il est très important qu'on fasse son mieux pour promouvoir [a] les objectives de **La Conférence de Paris de 2015 sur le climat (COP 21)** et [b] la mixité sociale.

1. Concernant les **Articles 2.3** et **10.4** dans UE mais aussi dans des autres Zones: les caractéristiques appréciées de Clamart, partie de la banlieue verte, se trouvent dans la richesse de créations architecturales très individuelles. Il faut les conserver. P.ex., il faut garder contre le remplacement des pavillons dans leurs espaces verts par des bâtiments de grande hauteur (plus de 10 m) et la couverture du jardin par des petites maisons.

Dans ce contexte aussi, nous avons besoin d'arbres. Il faut protéger arbres existants - un remplacement ne pousse pas assez rapidement à une taille significative pour assurer la biodiversité. Mais davantage, dans le **Article 13.2**, on devrait revenir à l'exigence du PLU antérieur à juillet 2016, en imposant un arbre minimum par 100 m2 de surface (au lieu d'un arbre par 200 m2)

Et dans le même sens, dans le **Article 13.1** Toutes zones urbaines - Espaces libres et Plantations, pour tout projet de construction, le pourcentage minimum de 10% de pleine terre du règlement actuel doit être porté à 20%. Et dans le **Article 7.3** Toutes zones -Implantation par rapport aux limites de fond : le retrait, dans le respect des distances fixées par l'article 7.1, doit être la règle pour conserver des espaces verts associés à ceux de la parcelle mitoyenne et ainsi permettre la circulation de la biodiversité.

Nous avons trouvé quelques modifications qui semblent se heurter plus ou moins directement aux objectives de la Conférence sur le Climat (COP21) de Paris en 2015. Les **Articles 11.3** Toiture - prévoient pour plusieurs Zones l'interdiction des toitures en terrasse, la limitation sévère des capteurs solaires et la végétalisation des toits. Telles contraintes oublient que les toitures terrasses peuvent recevoir de la végétation sur un substrat qui contribue efficacement à l'isolation thermique. De plus, sur les immeubles collectifs des terrasses peuvent servir de jardins partagés lieu de convivialité entre voisins, favorisant la production de fruits et légumes.

2. **Articles 2.3** Logements sociaux: Toute reformulation dans ce domaine devrait avoir soin de ne pas faire attente, dans toutes les zones, aux possibilités d'avancer la mixité sociale. P.ex., il paraît très probable que une élévation considérable de la

limite de 1000m² ou 2000m² à 4000m² prescrivant l'inclusion de 30% de logements sociaux va conduire à une parcellarisation augmentée, en particulier en Zone UE, engagée pour éviter dans toutes les Zones les obligations prévues à la provision des habitations qui répondent aux exigences sociales. Il est nécessaire de revenir aux 1000m² antérieurs ou à 2000m² pour éviter le «mitage» de petites opérations dénaturant certains quartiers et aussi pour favoriser une meilleure mixité sociale dans tous les quartiers de la commune.

3. Pour limiter les disruptions de la vie quotidien (bruit, poussière, congestion des rues, bouchons) nous demandons respecter la limite inscrite dans **le Programme local de l'habitat (PLH)** pour la commune, pour la période 2015-2020: «le rythme de construction ... est de 270 logements par an». Dans le contexte actuel ou «le volume sera potentiellement supérieur sur l'ensemble des secteurs desservis à terme par des transports structurants mais il ne sera pas déterminé à court terme» il semble nécessaire de réexaminer toutes les règles en tenant compte des dispositions du PLH qui nous semble tout à fait raisonnable eu égard aux caractéristiques de Clamart.

Sincèrement



Virus-free. www.avast.com

— Pièces jointes : —

image001.jpg

0 octets

Sujet : Zone Bièvres/ rue du Plessis Piquet

De : [REDACTED]

Date : 11/06/2018 10:58

Pour : Modificationpluclamart <modificationpluclamart@valleesud.fr>

Bonjour,

Nous sommes propriétaires d'une maison au 2 rue du Plessis Piquet et sommes très favorables au changement de la zone 9 Bièvres/Plessis Piquet de zone UA en zone UE (zone pavillonnaire).

En effet, à proximité immédiate du centre ville, entre la rue du Montoir et le quartier de la rue Gathelot, nous sommes naturellement rattachés à ces zones pavillonnaires qui font le charme de Clamart et que viendraient irrémédiablement gâcher de nouveaux ensembles immobiliers tels que celui nouvellement construit rue de Bièvres, écrasant de par ses proportions et son style néo-haussmanien d'un autre temps.

Bien sincèrement

— Pièces jointes : —

image001.jpg

0 octets

Sujet : Demande d'informations sur réglementation plantations sur Petit Clamart

De : [REDACTED]

Date : 11/06/2018 10:43

Pour : Modificationpluclamart <modificationpluclamart@valleesud.fr>

Bonjour,

Ayant contacté la Mairie de Clamart par mail et par téléphone concernant ma demande d'informations citée en objet, celle-ci m'a demandé de me rapprocher de vous. Habitant le Petit Clamart, je souhaiterais connaître la réglementation qui s'applique sur la commune concernant la plantation d'arbres et arbustes dans les pavillons de Clamart, notamment en limite séparative de pavillons. (hauteur des arbres et à quelle distance peut-on les planter ?). (est-ce que la réglementation usuelle qui s'applique ou une autre spécifique à CLAMART. D'après la Mairie de Clamart, nous sommes en zone UE. Nous avons beaucoup de nuisances notamment avec un grand arbre qui dépasse sur notre toiture sur plus d'un mètre et dont les épines tombent dans notre gouttière. (ce qui est dangereux en cas de gros orages ou intempéries), et également nous avons perdu beaucoup d'ensoleillement dans notre jardin.

Vous remerciant par avance de votre réponse.

Bien cordialement

— Pièces jointes : —

image001.jpg

0 octets

Sujet : DEMANDE DE RETRAIT DE L'ALIGNEMENT SENTIER DES MONTQUARTIERS
CLAMART

De : [REDACTED]

Date : 12/06/2018 11:06

Pour : Modificationpluclamart <modificationpluclamart@valleesud.fr>

Madame, Monsieur,

Je vous remercie de prendre en considération ma demande d'annulation de l'alignement qui concerne le sentier des Montquartiers à Clamart et qui est inscrit à l'ancien PLU. En effet, résidente du quartier à l'angle de l'allée de l'île et du sentier, cet alignement n'a plus lieu d'être dans la mesure où le sentier est piétonnier, non carrossable et se termine sur des escaliers étroits donnant sur le boulevard Rodin.

Je vous en remercie à l'avance,

Clamartoise et résidente dans l'allée de l'île depuis 40 ans !

— Pièces jointes : —

image001.jpg	0 octets
image002.jpg	0 octets

De: urba
Envoyé: mercredi 13 juin 2018 09:18
À:
Objet: TR: Commentaires revision PLU Clamart

De : [REDACTED]
Envoyé : mardi 12 juin 2018 17:30
À : urba
Objet : Commentaires revision PLU Clamart

Bonjour
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

- o *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

o 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 3^{ème} 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 croître 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 CO² en droite ligne avec nos engagements de a COP21

• Article UE 12

En 12.2 il est proposé de demander une 3^{ème} place de stationnement pour tout logement $\geq 150 \text{ m}^2$ SdP.

Il serait souhaitable de relever la surface à 200 m^2 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 30 m^2 de SDP. Les maisons de 150 m^2 de SDP ne sont plus alors que des maisons de 120 m^2 habitables et non de famille nombreuses!

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

Bien cordialement



Garanti sans virus. www.avast.com

This email was scanned by Bitdefender

Sujet : PLU**De :** [REDACTED]**Date :** 12/06/2018 16:48**Pour :** Modificationpluclamart <modificationpluclamart@valleesud.fr>

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous avons constaté ces dernières années, en zone UE, la construction de maisons qui s'apparentent à des maisons de ville.

Ainsi, de véritables murs s'érigent le long de nos rues, au mépris de la conservation d'un quartier pavillonnaire, et en contournant vraisemblablement l'esprit du PLU en vigueur.

Afin de conserver cet aspect pavillonnaire, avec ses vues sur les espaces verts des jardins, la modification à la baisse des hauteurs autorisées, comme celle des emprises au sol ainsi que l'augmentation des surfaces en pleine terre me paraissent urgentes et indispensables.

C'est pourquoi j'approuve pleinement les ajustements proposés dans le projet de modification du PLU.

Avec l'expression de mes sentiments les meilleurs

— Pièces jointes : —

image001.jpg

0 octets

image001.jpg

0 octets

Sujet : MODIFICATION PLU CLAMART

De : [REDACTED]

Date : 12/06/2018 17:10

Pour : Modificationpluclamart <modificationpluclamart@valleesud.fr>

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Suite à l'analyse de la proposition du PLU dans le cadre de l'enquête publique, nous avons soulevé certaines remarques et questionnements :

Dans la zone UCa :

Les sites de Clamart Campus et Bourcilliere s'insèrent dans un environnement géographique stratégique. En effet ils participent à une transition entre le tissu pavillonnaire en R+1 peu dense et les tours de logements en R+10 ou R+11.

Le projet actuel prévoit de relier les deux quartiers grâce à une transition douce entre du R+1, aux abords des maisons individuelles, jusque du R+5 ou R+6 vers les tours tout en maîtrisant la construction.

Dans le cadre d'un permis d'aménager global sur l'entité foncière, nous devons appliquer l'article 8 du PLU qui régit les règles entre les constructions sur une même parcelle. Cet article prévoit dans cette zone une distance de $L=H$ (de la façade la plus haute) entre deux édifices pourvus d'ouvertures. Afin de proposer une composition urbaine répondant au mieux aux enjeux du site, nous proposons de réduire cette distance à $L=H - 3m$.

Je vous prie, Monsieur le Commissaire enquêteur, de tenir compte de mes arguments et de bien vouloir les consigner dans le registre des requêtes.

Recevez Monsieur le commissaire enquêteur ma profonde considération.

[REDACTED]

image001.jpg

0 octets