LRAR

Reçu le jeudi 17 Mai 2018 (28)
Responsable Réponse: CS-URBANISME
Chrono : 17/05/2018-28

[redacted]RT

le 15 mai 12018

[redacted]

A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

Modification n°1 du PLU

Direction de l'urbanisme et du logement

Centre adminisatratif

1-5 avenue Jean Jaurès

92140 Clamart

LRAR

Objet : Opposition à la modification du PLU clamartois

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Par la présente, nous souhaitons vous exprimer notre complète opposition au nouveau changement de PLU sur notre commune et vous exposer nos motifs.

Nous résidons 7 rue de Bièvres à Clamart, sur une portion de rue en projet de conversion de zonage. Ces dernières années le PLU de cette portion de rue située en centre ville de Clamart a connu plusieurs changements de zonage, zone UE-zone UA et à présent projet de zone UE.

Nous ne voulons pas subir ce troisième changement pour les raisons précises suivantes :

Ainsi qu'il est aisé de le constater sur place et ainsi qu'il ressort du reportage photographique annexé à la présente, notre rue est bordée d'une Maison des Associations (ancien LEP), d'un grand immeuble, d'un petit immeuble, d'une petite maison + atelier, d'une grande maison avec beaucoup de terrain (la nôtre) ainsi que d'une grosse maison sans quasiment de terrain et enfin d'une maison d'angle avec jardinet (ces 7

bâtiments constituant la zone du PLU concernée) (photo 1 et photo 7). Ce linéaire de notre bord de trottoir ne contenant que deux maisons à gabarit pavillonnaire sur les 7 bâtiments concernés est actuellement classé en zone UA du PLU.

Lorsque nous avons acheté cette propriété en 1987, notre maison et sa parcelle, au titre du PLU en place, se trouvaient en zone pavillonnaire. La zone concernée était constituée d'éléments architecturaux disparates, plusieurs maisons, un petit immeuble sans style, des ateliers et des maisonnettes sur une grande parcelle et un LEP. De façon plus élargie, notre environnement rue de Bièvres avait déjà perdu ses caractéristiques pavillonnaires mais un équilibre encore sensible entre maisons et immeubles lui conservait ce style « banlieue » à l'urbanisme mixte que nous appréciions.

Avec la mise en place du tramway de la nationale 906 dont nous sommes proches, la rue de Bièvres est devenue très passante constituant un axe stratégique de désengorgement de l'avenue Jean-Baptiste Clément (parallèle intermédiaire entre la nationale 906 et la rue de Bièvres) devenue elle-même une voie de circulation très utilisée par les automobilistes qui veulent éviter la nationale 906 désormais très embouteillée aux heures de bureaux. Ceci déclasse définitivement la rue de Bièvres de zone pavillonnaire en zone de circulation intense suivant l'évolution prise par les villes de la petite couronne.

Voici à présent ce qui constitue le plus choquant : Afin de réhabiliter l'immeuble de l'ancien LEP désaffecté en Maison des Associations et de construire sur la parcelle attenante un immeuble de 59 logements, le précédent PLU avait subi une modification classant le zonage du secteur de UE en UA.

Ce changement de zonage était motivé par les caractéristiques du secteur, comprenant quelques immeubles collectifs, et par la nécessité de créer du logement en première couronne parisienne.

Notre maison, qui ne présente pas un gabarit pavillonnaire et qui d'ailleurs, par le passé, avait été divisée en pas moins de 6 logements après guerre, a donc été classée en zone UA.

A signaler que depuis, plusieurs immeubles de type collectif ont été construits à proximité de notre maison (photo 11).

Dans ce contexte urbain et dans la mesure où nous avions le projet de quitter cette maison devenue trop grande, trop coûteuse à entretenir en particulier au travers des taxes locales afférentes (4547 euros de taxe foncière et 4271 euros de taxe d'habitation), nous avons décidé de vendre notre bien. Ce type de propriété, comme la nôtre, aujourd'hui bordée de plusieurs immeubles collectifs (photo 8, photo 5, photo 9), constitue un **anachronisme** si l'on considère l'environnement urbain. Il faut considérer également le coût que représente l'entretien d'une telle surface en réparations d'usage, entretien de jardin, de réfection de la toiture, des murs, sa consommation en eau, gaz et électricité.

Un acheteur particulier étant très difficile à trouver dans ce contexte, nous avons signé un compromis de vente avec un promoteur immobilier en mars 2016. Celui-ci a travaillé, lors de multiples rendez-vous, en collaboration avec le service de l'urbanisme de la mairie de Clamart rencontrant l'enthousiasme de la municipalité pour son projet.

Ce promoteur, avant que de déposer son permis de construire, dans un souci d'intégration au paysage a revu sa copie plusieurs fois accédant à toutes les demandes faites par la Ville et modifiant son projet par quatre fois jusqu'à accord oral et dépôt du permis de construire au service de l'urbanisme en septembre 2017, acceptant, entre autre, le recul de son projet de trois mètres par rapport à la rue ce que n'exigeait pas le PLU en vigueur.

Durant cette même période la municipalité a entamé la construction d'un immeuble de 59 logements à moins de 30 mètres de notre propriété en limite de trottoir, sans ce recul de trois mètres par rapport à la rue comme exigé à notre promoteur, lequel immeuble n'est actuellement pas encore terminé.

La construction de cet immeuble achève définitivement la possibilité de qualifier notre côté de cette portion de la rue de Bièvres du LEP jusqu'à l'angle de la rue, de zone pavillonnaire. Et pourtant tel est le projet du nouveau PLU.

Il est à noter que la plus grande partie de notre jardin se situe derrière la maison, que cette nouvelle construction en R+5, présente une partie de ses logements en latéral. Les trois derniers étages de ce gros immeuble ont une vue directe sur notre jardin, lui retirant ainsi une grande part du peu d'intimité qui subsistait. Les quelques photos jointes à ce courrier, prises de différents points de vue autour de notre maison, permettront d'apprécier ce que le projet de PLU nomme cône de vue (photo 5, photo 6). On y verra que seule une partie très courte de la rue Gathelot (photos 2, 3, 4) permet d'isoler une vue sur notre propriété sans son environnement d'immeubles ou la proximité du bâtiment à l'architecture contemporaine qui la jouxte. On y verra aussi que cette maison ancienne ne présente aucune caractéristique architecturale particulière. De même, **elle ne correspond plus à aucune des normes de construction imposées par le nouveau projet de PLU**, que ce soit par la hauteur de son mur d'enceinte (5 mètres au plus haut) sur rue ou la hauteur de la maison elle-même. Sa construction montre des parties rajoutées à différentes époques qui n'en font pas un bâtiment architectural remarquable **et ne font pas ressortir l'idée d'un élément de patrimoine pour la ville.**

Une photo prise de notre porte montre la proximité du bois bien visible (photo 8).

Voilà pourquoi nous considérons que les raisons invoquées pour empêcher toute construction, même raisonnable, sur notre terrain ne procèdent pas d'arguments sensés. Son charme n'est lié qu'au fait que nous n'en avons jamais restauré l'extérieur nous contentant de laisser pousser vigne vierge et glycine. En dehors de cet habillage saisonnier de nos murs, sa vétusté en ferait plutôt une « verrue » en centre ville. Une photo montre l'absence de ravalement, pourtant nécessaire, les volets manquants, leur peinture jamais refaite depuis trente ans que nous l'habitons (photo 4).

Pour résumer :

- **Notre maison ne présente pas un gabarit pavillonnaire. Elle se situe en centre ville de Clamart, dans le secteur UA, où plusieurs immeubles collectifs existent.**

- Le précédent PLU avait modifié le zonage du secteur de UE à UA. Ce changement de était motivé par les caractéristiques du secteur comprenant quelques immeubles collectifs et par la nécessité de créer du logement en première couronne parisienne.

- **Depuis ce changement de zonage, plusieurs immeubles de type collectif ont été construits à proximité de notre maison.**

- **Notre propriété est devenue ce qu'il est convenu d'appeler « une dent creuse ».**

- **Contrairement à ce que précise le projet de modification de PLU (dont la vue aérienne n'est pas à jour), le secteur concerné par le changement de zonage n'est pas à dominante pavillonnaire.**

- **On voit mal, dans ce contexte et au vu de la demande encore plus forte en matière de réalisation de logements en première couronne parisienne, comment le caractère de la zone pourrait permettre un changement de zone UA à un zonage de type pavillonnaire.**

En outre, pendant deux ans, le promoteur immobilier sous promesse de vente avec nous, a collaboré en bonne intelligence avec le service de l'urbanisme au sujet de la construction d'un immeuble de logements sur notre terrain, deux ans durant lesquels l'immeuble de 59 logements 11 rue de Bièvres se construisait (photo 9). A présent que sa construction, à proximité de notre terrain, se termine, le service de l'urbanisme refuse finalement le permis de construire déposé par notre promoteur immobilier sur un unique motif de refus qui pouvait être corrigé facilement. **Et concomitamment nous apprenons que le projet de nouveau PLU propose de changer à nouveau le zonage qui a permis la construction d'un immeuble de 59 logements et d'une maison de 300 mètres carrés jouxtant la nôtre en zone pavillonnaire.**

Si nous pouvons comprendre la volonté de la Ville de préserver ses secteurs pavillonnaires, nous pensons que cet effort ne doit porter que sur les secteurs présentant un caractère pavillonnaire (R+1+combles) et ne se situant pas en centralité de la ville, ce qui n'est manifestement pas notre cas. Dans ce sens nous vous demandons de bien vouloir considérer l'illogisme de ce changement de zonage d'un point de vue urbain, mais, il nous semble, également juridique. Nous n'avons vu aucun fondement urbanistique dans ce changement de PLU, alors que **notre maison ne présente pas un gabarit pavillonnaire et se trouve cernée par des immeubles.**

En outre également, notre projet de départ était fondé. D'un point de vue réaliste, proches de la retraite, nous ne sommes plus en mesure d'entretenir notre propriété, aussi bien le jardin que la maison, comme il conviendrait. Un changement de zonage ne nous permettrait plus de vendre ce bien à un promoteur immobilier **même pour une construction légère**, ni à un particulier au vu de sa nature et de sa situation dans la ville. Contraints de demeurer dans cette maison, celle-ci deviendra en quelques années un vestige mal entretenu dans une commune qui veut donner d'elle une image prospère. Un vrai contresens urbanistique.

Restant à votre disposition afin d'échanger sur ce sujet,

Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, en l'expression de nos sentiments les meilleurs.

[redacted]

Photo 1

Les 6 constructions concernées par le projet de changement de zonage de zone UA en zone UE : Mur d'enceinte de la maison d'angle, mur et garage de la maison contemporaine, on aperçoit notre mur d'enceinte, à peine la petite maison qui lui succède, ensuite le petit immeuble années 60 et le gros immeuble en construction.

Photo 2

Façade de notre maison accolée à la maison contemporaine. A cette distance, la photo a été prise à environ 20 mètres de notre maison, on peut se rendre compte sur cette photo de la vétusté de la maison, de sa toiture, de son mur d'enceinte dont le charme réside uniquement dans la végétation qui le recouvre en partie.

Photo 3

Où l'on voit bien notre maison et son mur d'enceinte, celle de la maison contemporaine construite récemment très en avant sur la rue et qui s'adosse à la nôtre sur le fond. Où l'on réalise bien les différences architecturales qui les opposent .

Photo 4

Photo de la façade de notre maison prise à mi-chemin de la rue Gathelot au niveau du numéro 9. A partir de cette distance on n'aperçoit plus que notre propriété, c'est-à-dire seulement sur une vingtaine de mètres environ.

Photo 5

Notre grille et le mur d'enceinte sur rue de notre maison. Au fond on aperçoit, le premier immeuble d'un ensemble de trois immeubles rue du Plessis Piquet.

Photo 6

Où l'on voit notre maison et la maison contemporaine à laquelle elle est accolée. Avec une emprise plus en avant le long du trottoir la maison contemporaine semble plus haute.

Photo 7

Photo prise de l'angle de la rue du Guet et de la rue de Bièvres. Au premier plan l'immeuble en construction suivi d'un immeuble années 60, d'une petite maison accolée à l'immeuble. On aperçoit notre mur de jardin au niveau de l'arbre, en arête le mur très clair de la maison contemporaine et dans le fond les immeubles de la rue du Plessis Piquet.

Photo 8

Sur notre trottoir, le 9 rue de Bièvres et le nouvel immeuble en construction. Au fond on aperçoit le bois.

Photo 9

L'immeuble en construction R+5 de 59 logements au 11 rue de Bièvres.

Photo 11

En face des immeubles de la rue du Plessis-Piquet, immeubles de construction récente à 30 mètres de notre maison.

Photo 10

De face, les immeubles années 70 de la rue du Plessis Piquet que l'on peut apercevoir de notre jardin.

LA POSTE

Destinataire

A l'attention de M. le Commissaire Enquêteur 2 - [illegible]
Direction de l'urbanisme et du logement
CENTRE ADMINISTRATIF
1-5 rue Jean Jaurès
92140 CLAMART

Présenté / Avisé le : / /
Distribué le : 17 MAY 2018

Je soussigné déclare être
☐ Le destinataire
☒ Le mandataire

Signature (Précisez Nom et Prénom si mandataire)

☐ CNI/Permis de conduire
☐ Autre : ....

Signature facteur*

Cadres réservés à La Poste

Date : 16/05/18 Prix : 6,35 CRBT :

LA POSTE 16-05-18

Niveau de garantie (valeur au dos) : R1 ☒ R2 ☐ R3 ☐

* Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.

SGR2 V22 - PTC 6D - 2016026370T011 - 09/17

RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

Numéro de l'envoi : 1A 147 750 5868 5

COURRIER SUIVI

Expéditeur

[redacted]
Identité (Nom et Prénom) ou raison sociale

N°: [redacted]
Libellé de la voie

[redacted]
Code postal COMMUNE

Utiliser uniquement un STYLO A BILLE en appuyant fortement.

Pensez également à la **Lettre recommandée en ligne.**

Consultez www.laposte.fr/boutiqueducourrier

NEUTRE en CO_2

PREUVE DE DISTRIBUTION

La Poste S.A. au Capital de 3 800 000 000 € - RCS Paris 356 000 000
Siège Social : 9, rue du Colonel Pierre Avia - 75015 Paris

À l'attention de Mr le Commissaire Enquêteur
Modification n°1 du PLU
Direction de l'Urbanisme et du logement
Centre administratif

1-5 av Jean Jaurès
92140 CLAMART

SERVICE COURRIER REÇU LE
28 MAI 2018
MAIRIE DE CLAMART

RECOMMANDÉ
AVEC AVIS DE RÉCEPTION
n° de l'envoi : 1A 150 440 2964 1

Monsieur le Commissaire Enquêteur,
Modif° n°1 PLU - Dir° Urbanisme & Logement
Centre Administratif
1-5, avenue Jean Jaurès
92140 CLAMART-

Destinataire

MONSIEUR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR
MODIF N°1 PLU - DIR° URBANISME
CENTRE ADMINISTRATIF
1-5, AVENUE JEAN JAURES
92140 CLAMART

Présenté / Avisé le : / /
Distribué le : 28 MAI 2018
Le soussigné déclare être
☐ Le destinataire
☒ Le mandataire
(Préc[redacted])
☐ CNI/Permis de conduire
☐ Autre : . . . . . .
Signature Facteur*

92141 CLAMART CENTRE

DEPOT : 09H31 Prix : CRBT :
LE 25/05/18 5,20EUR R1

Niveau de garantie (valeur au dos) : R1 ☐ R2 ☐ R3 ☐

Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment

RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

Numéro de l'envoi : 1A 150 440 2964 1

Expéditeur

[redacted]

Identité (Nom et Prénom) ou raison sociale

Expéditeur

N° [redacted]

Libellé de la voie

[redacted]

Code postal COMMUNE

Expéditeur

Utiliser uniquement un STYLO A BILLE en appuyant fortement.

Pensez également à la **Lettre recommandée en ligne.**

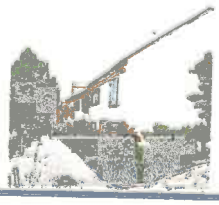
Consultez www.laposte.fr/boutiqueducourrier

NEUTRE en CO_2

PREUVE DE DISTRIBUTION

La Poste S.A. au Capital de 3 800 000 000 € - RCS Paris 356 000 000
Siège Social : 9, rue du Colonel Pierre Avia - 75015 Paris

ASL « Clamart – Villa Bourgeois »
chez Bertrand THOMAS
8, villa Bourgeois – 92140 CLAMART



A : Monsieur le Commissaire Enquêteur
Modification n°1 du PLU
Direction Urbanisme & Logement
Centre Administratif
1-5 avenue Jean JAURES
92140 CLAMART

Clamart le 15/05/2018

Objet : **Enquête publique : révision du PLU**
Demande de modification de PLU

Copie envoyée à l'attention de Monsieur le Maire

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Par la présente, au nom des riverains de la villa Bourgeois, je souhaite porter à votre attention une préoccupation majeure des habitants de la villa Bourgeois, de l'impasse des Hauts Jardins et plus généralement du triangle rue de Chatillon – rue Pierre Corby – avenue Jean-Baptiste Clément.

En effet, depuis ces dernières années, nous voyons des immeubles se construire au fur et à mesure à proximité immédiate de nos maisons. En 5 ans, notre quartier a notamment subi deux projets de transformation de parcelles de maison individuelle en immeuble (10 puis 14 rue de Chatillon) impactant directement notre cadre de vie.

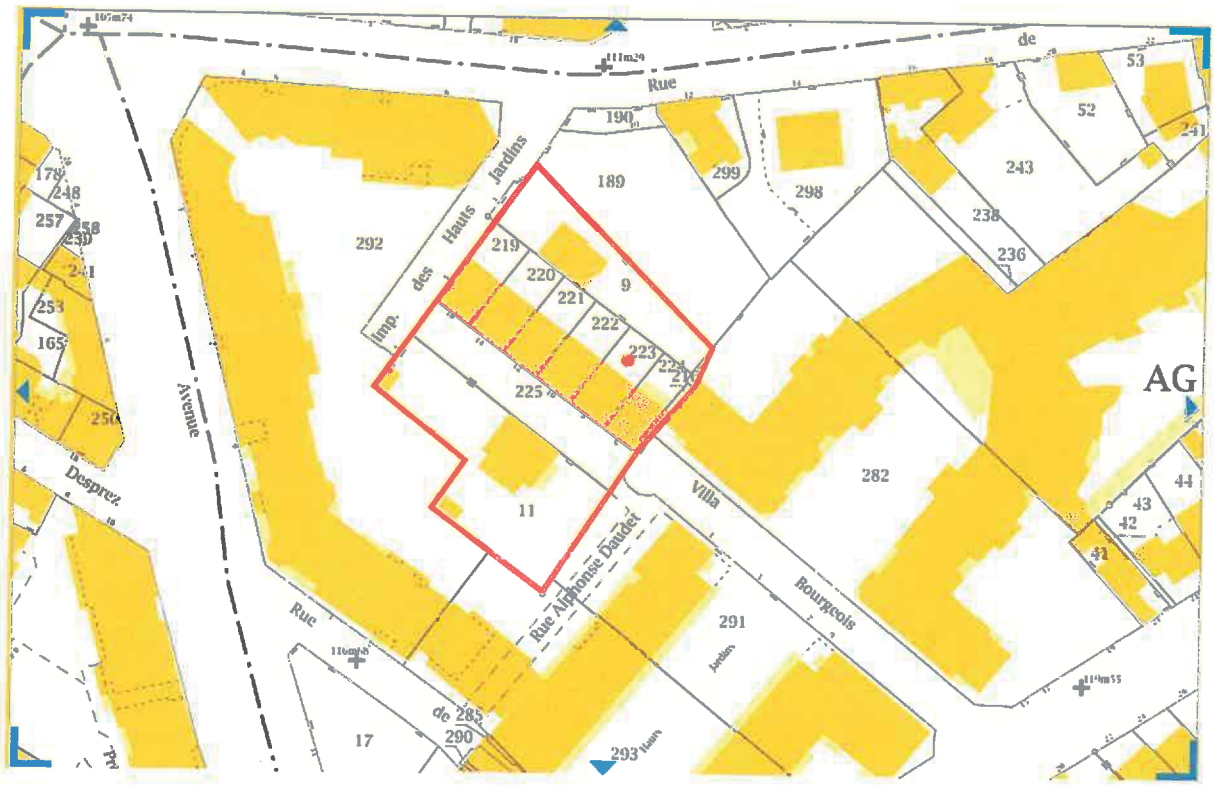
Si nous apprécions les mesures que vous avez prises depuis votre élection pour une urbanisation raisonnée de la ville de Clamart, nous souhaitons cependant avoir une confirmation formelle que les parcelles de la villa Bourgeois et l'ensemble des parcelles attenantes actuellement occupées par des maisons individuelles, ne pourront faire l'objet de projets de type immeuble.

Nous souhaitons porter à votre attention que tout nouveau projet de transformation maison → immeuble dénaturerait totalement ce micro-quartier, ruinant notre environnement préservé depuis 30 ans qui fait le plaisir des riverains et également de vos citoyens qui empruntent notre voie privée.

Monsieur le Commissaire Enquêteur, il serait facile de penser que nos maisons sont des « verrues » dans cette zone d'habitation dense et qu'il serait plus rentable d'y construire des R+7.

Il suffit de vivre ici et de parler avec vos concitoyens jouissant de la servitude ou habitant dans le quartier pour comprendre comment la villa Bourgeois est un lieu de vie et de plaisir, un village dans la ville, un coin de verdure donnant une perspective en évitant d'avoir un immeuble en vis-à-vis.

Dans ce contexte, nous vous prions de bien vouloir considérer notre demande de changement de classification des parcelles suivantes actuellement zone UA en <u>zone UE</u> : 9, 11, 216, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225.



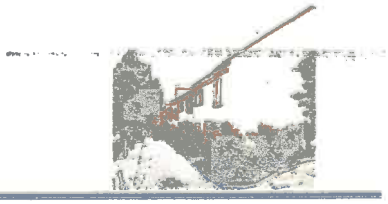
Vous remerciant vivement par avance et au nom des concitoyens signataires de ce courrier, je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma plus haute considération.

[redacted]

Bertrand THOMAS
Président de l'ASL « Clamart – Villa Bourgeois »

M Serge WINZELLE [redacted] villa Bourgeois	[redacted]
M et Mme Bertrand THOMAS [redacted] villa Bourgeois	[redacted]
M et Mme Marc GLOAGUEN [redacted] villa Bourgeois	[redacted]



M et Mme Olivier CRUSET [redacted]2 villa Bourgeois	[redacted]
M et Mme Christian DENUIT [redacted]4 villa Bourgeois	[redacted]
M et Mme Henri LECONTE [redacted] villa Bourgeois	[redacted]
M et Mme Christophe MARTIN–LE PIMPEC [redacted] impasse des hauts jardins	[redacted]

ORGANIC ARCHITECTURE

ARRIVÉ LE
31 MAI 2018
SERVICE URBANISME

Paris, le 31 mai 2018

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Objet : Révision du PLU - Clamart

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique menée en vue de la révision du PLU, nous avons l'honneur de vous soumettre une liste d'observations relative à l'OAP abords de la RD 906.

Cette OAP se situe en zone UBb du projet de PLU, je souhaiterais porter à votre connaissance les points suivants :

1. Les retrait et implantation du projet en fond de parcelle

   Le fond de parcelle est le cimetière communal de Clamart. C'est donc un espace public avec une vue Nord, mais sur tout Paris.
   Nous proposons d'avoir une façade majoritairement en retrait de 4 m avec des avancées pouvant aller jusqu'à 1,90 m de la limite du cimetière. Ceci d'autant plus que sur les 2 autres parcelles, l'étroitesse du terrain impose à l'OAP de réduire le retrait majoritairement à 2,50 m.

2. La position de l'angle de l'immeuble, et notamment l'implantation et les retraits, à proximité de l'élément architectural signal. Les retraits et implantations vis-à-vis du R + 4 voisin.

   Nous proposons un retrait de « courtoisie » de 3 m minimum par rapport à la limite séparative et 6 m par rapport au pignon voisin, donc conforme au PLU, avec des ouvertures sur pièces secondaires seulement.
   L'immeuble signal a pour objet de masquer le pignon existant sans gêner la fenêtre existante sur le R + 4, et de signaler l'entrée dans la commune de Clamart. Ce signal architectural d'une hauteur de 21 m au faîtage, hors épis de faîtage, répond à la ZAC du Panorama située en face.

3. La hauteur et l'implantation de l'élément architectural signal. Implantation sur l'avenue du Général De Gaulle

   Nous proposons un alignement du signal architectural, puis un retrait de 4 m par rapport au Boulevard, conformément à la règle côté Panorama.

.../...

4. L'emprise au sol

Le PLU impose 50 % ou 65 % en cas de commerces, services ou activités.
Nous proposons 65 % sans commerce ou services, pour les raisons suivantes :
– La commune souhaite concentrer les commerces sur des tronçons de rue bien spécifiques, cette partie du boulevard n'en fait pas partie. La possibilité de mettre du service est toujours possible, mais pas souhaitable.
– L'étroitesse du terrain, sa forme en trapèze, et les reculs demandés de 4 m pour une hauteur réduite à R + 4 + comble ou attique. pour ne pas déséquilibrer le R + 4 voisin existant, justifie une emprise au sol de 65 %.
En compensation et pour améliorer le futur projet qui sera réalisé sur les 2 parcelles n° 50 et 48, nous proposons de réduire les hauteurs de R+4+comble ou attique à R+2+comble ou attique, par un dégradé de terrasses en recul par rapport à la limite séparative.

Cette solution permet de réaliser un projet raisonnable sur ce terrain et dans ce contexte.

5. Hauteur et largeur des porches.

Le PLU impose H+L = 12 m, ce qui implique des proportions peu compatibles avec le style architectural recherché.
Nous proposons un porche sur 2 niveaux minimum, mais pas d'imposer H+L = 12 m.
Le projet en discussion ici propose un porche de 3,5 m de large sur 8 m de haut (3 niveaux), soit H+L = 11,5 m.
Le porche à faire sur les 2 autres parcelles n° 50 et 48 devrait se limiter à 2 niveaux pour être conforme à l'esprit architectural recherché.

6. Les notions de combles et attiques

L'OAP indique R+4+comble.
Le comble indique une surface inférieure à 1,80 m.
Nous proposons R+4+comble ou attique, ce qui permet un effet de lanterne sur la Tour signal.

En espérant que notre démarche retiendra toute votre attention, nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'expression de nos sentiments les meilleurs.

[redacted]

[redacted]

ARRIVÉ LE
05 JUIN 2018
SERVICE URBANISME

5 Juin 2018

Objet: Modification No 1 du PLU Clamart

Ref.: Proposition de changement 8 vers UE, Secteur Galvents Corby

Je suis [redacted] de nationalité allemande, Ingénieur des Ponts et Chaussées, ancien Membre du corps diplomatique en France.

J'habite Clamart au [redacted] Impasse des Hauts Jardins dont je suis le propriétaire depuis le 21 Novembre 1974. (Le tout cadastré section [redacted]

Ma proprieté se situe actuellement en zone UA.

Par contre la modification No 1 du PLU propose la création d'un îlot UE, la dite modification 8, dans une bande UA étendue du centre ville entier, allant de la gare jusqu'a la Mairie . La modification 8 concerne essentiellement ma maison et le terrain associé.

Cette modification vers un zonage du type UE est dénuée de tout fondement.

En effet les immeubles situés à proximité immédiate de ma maison sont d'une grande hauteur (R + 5-7) que ce soit au nord, au sud, à l'est ou à l'ouest. Il ne s'agit en aucun cas d'un quartier pavillonaire à l'exception de l'implantation il ya une vingtaine d'années de quelques maisonnettes en rangée voisinantes situées Villa Bourgeois. La seule présence de ces maisons ne peut justifier un changement de zonage pour préserver une prétendue qualité urbaine.

La zone en question est à dominance d'immeubles marquant son caractère et les règles de la zone du type UA sont celles qui sont cohérentes avec la réalité de l'environnement.

C'est pourquoi je m'oppose à ce changement "8" de zonage de UA à UE.

Fait à Clamart le 5 Juin 2018 pour être annexé au registre d'enquête publique.

[redacted]

[redacted]

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Modification n°1 du PLU
Direction de l'Urbanisme et du Logement de Clamart
Centre administratif
1-5, avenue Jean Jaurès
92140 Clamart

Par lettre RAR (1A 131 923 8773 6) et par courriel (modificationpluclamart@valleesud.fr)

Clamart, le 6 juin 2018

Objet : Enquête Publique (Modification n°1 du PLU) - Extension de la zone UE rue Gambetta

Monsieur,

Nous sommes habitants de la rue Gambetta à Clamart.

Nous avons lu les modifications envisagées du PLU et nous nous réjouissons qu'elles aillent dans le sens d'une meilleure protection des quartiers pavillonnaires de Clamart qui en font tout son charme. Nous notons à ce sujet qu'il est prévu d'étendre la zone UE dans le sens d'une plus grande cohérence et pour mettre en valeur l'architecture clamartoise et le bien-être des habitants.

Dans ce cadre, nous souhaitons attirer votre attention sur la problématique suivante qui n'a pas fait l'objet de proposition de modification dans le projet de modification n°1 du PLU.

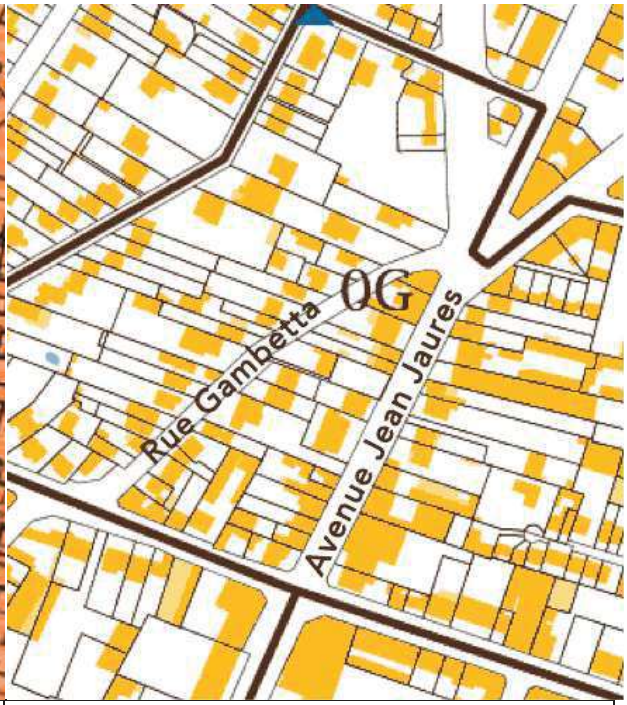
Le projet de modification du PLU prévoit de revoir le zonage et d'affecter certaines zones qui ne sont actuellement pas en zone UE de façon à les y inclure.

Ce devrait être incontestablement le cas de la rue Gambetta. Malheureusement, cela n'a pas été prévu par le projet de modification et cela suscite notre inquiétude.

La rue Gambetta est une rue pavillonnaire, très arborée, qui comporte plusieurs maisons retenues comme éléments de patrimoine d'intérêt local. Elle possède en effet un style très particulier avec ses maisons datant de la fin 19ème et du début 20ème qui forment une harmonie incontestable et une perspective remarquable. C'est ainsi que les propriétés situées au 11 bis, au 19 et au 29 de la rue Gambetta sont d'ailleurs inscrites comme éléments de patrimoine d'intérêt local à maintenir au titre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).

Or, la rue Gambetta est actuellement partagée entre zone UA et zone UE. Le côté impair de la rue est intégralement en zone UE (et est également protégé au titre de la ZPPAUP), tandis que le coté pair de la rue est pour deux tiers en zone UE et pour un tiers en zone UA avec un curieux décroché (voir plan ci-dessous).

Extrait du zonage PLU
(en jaune : UE ; en orange : UA)



Extrait du cadastre
(Rue Gambetta)

En réalité, ce zonage s'explique originellement de la façon suivante :

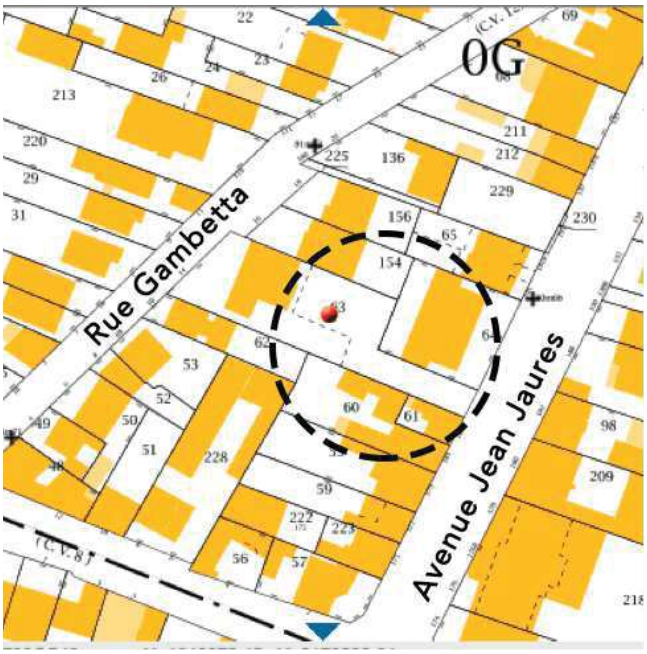
- les parcelles donnant exclusivement rue Gambetta ont été incluses dans le zonage UE
- les parcelles donnant exclusivement avenue Jean-Jaurès ont été incluses dans le zonage UA
- les parcelles traversantes dont les bâtiments construits donnaient avenue Jean-Jaurès et dont les jardins donnaient rue Gambetta ont été incluses dans le zonage UA

Le découpage était cohérent puisqu'il n'avait pas été envisagé que les parcelles traversantes fassent l'objet de constructions au niveau des jardins donnant sur la rue Gambetta. La cohérence, la perspective architecturale et l'élégance de cette rue pavillonnaire semblaient donc ainsi préservées.

Or, il apparaît qu'à plusieurs reprises, certains promoteurs immobiliers ont envisagé de construire des bâtiments au niveau des jardins des parcelles traversantes avenue Jean-Jaurès et rue Gambetta, en suivant les règles applicables à la zone UA, c'est à dire avec des hauteurs beaucoup plus hautes que celles des parcelles environnantes (côtés et en face) et sans retrait à partir de la rue, alors que les pavillons aux alentours sont tous construits en retrait de la rue, ce qui permet des espaces de respiration dans une rue étroite.

Nous souhaitons par conséquent attirer votre attention sur la nécessité de faire passer en zone UE le décroché figurant sur le schéma et qui correspond aux jardins actuels des bâtiments construits sur l'avenue Jean-Jaurès.

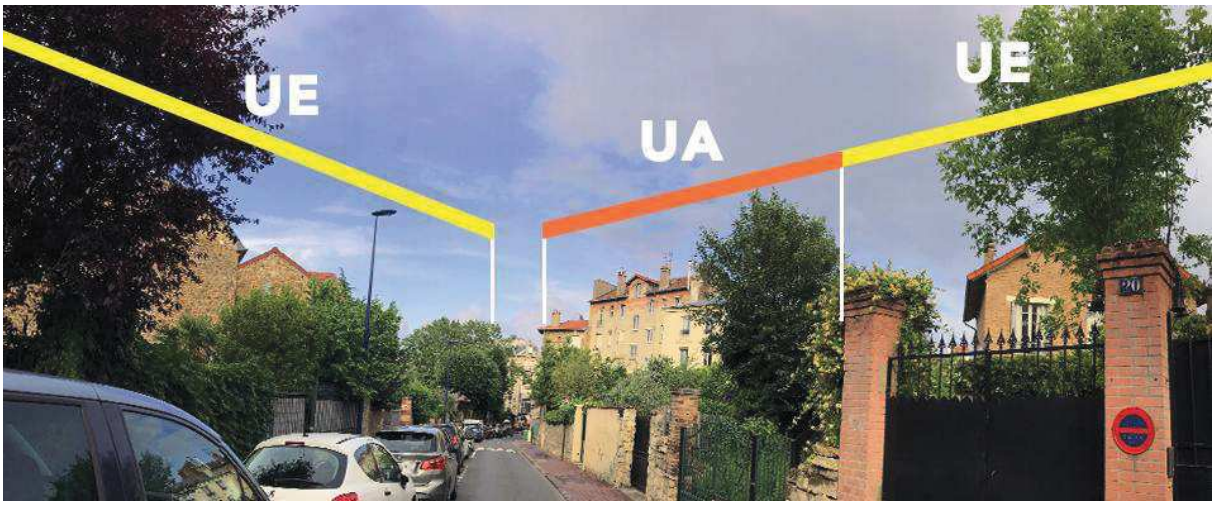
A notre sens, et cela est déjà le cas plus haut dans la rue, il est tout à fait possible de scinder le zonage d'une même parcelle (voir pour exemple ci-dessous, la parcelle n°63 de la rue Gambetta partiellement en zone UE et partiellement en zone UA).



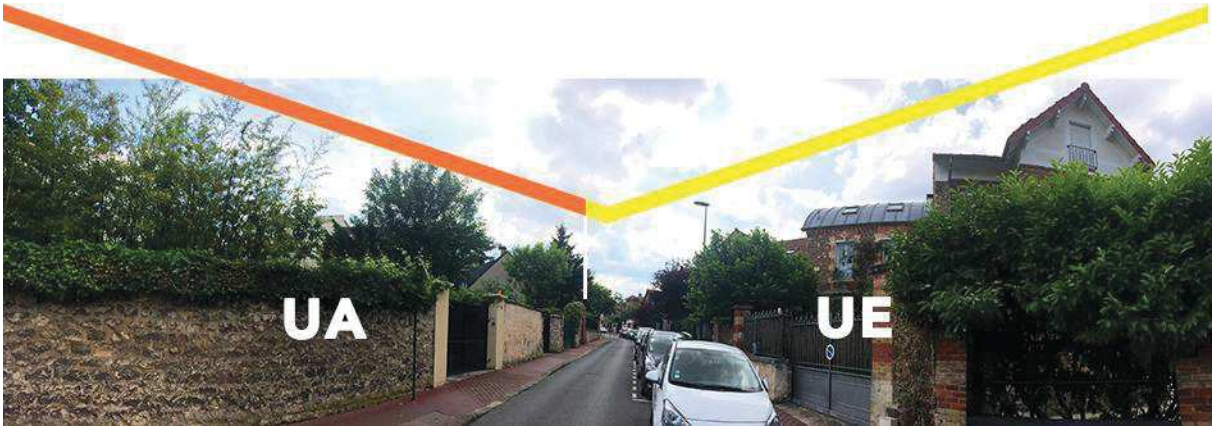
Extrait du cadastre (Rue Gambetta) La parcelle n°63 est identifiée par le point rouge sur le plan	Extrait du zonage PLU (rue Gambetta) (en jaune : UE ; en orange : UA) La parcelle n°63 est partiellement en zone UE et partiellement en zone UA

Ainsi, les nouveaux espaces intégrés à la zone UE se trouveraient dans le prolongement du zonage UE existant dans la rue, ce qui rendrait sa pleine cohérence au zonage et assurerait le respect du caractère pavillonnaire de la rue et de ses espaces de respiration s'agissant d'une rue étroite.

Cela permettrait ainsi de s'assurer que les constructions donnant sur la rue Gambetta qui viendraient à être construites s'insèreront dans leur environnement, sans réduire et dénaturer la perspective architecturale et arborée de la rue.



Bas de la rue Gambetta (à gauche : zone UE ; à droite : zone UA à partir de la grille verte)



Bas de la rue Gambetta (vue dans l'autre sens ; à gauche : zone UA ; à droite zone UE)

Maisons (R+1+ combles) faisant face aux parcelles de la rue Gambetta situés en zone UA

Nous attirons à cet égard votre attention sur le fait que les nouvelles règles prévues par le projet pour les zones de transition entre les zones UE et UA ne nous semblent ni adaptées ni suffisantes dans ce cas précis. En effet, il ne s'agit pas d'effectuer une transition douce entre

deux zones, mais de tenir compte de l'environnement immédiat et de la cohérence de la rue. Ainsi, et pour exemple, si l'on appliquait uniquement les règles de transition prévues, les nouvelles constructions n'auraient pas l'obligation d'être édifiées en retrait de la rue, ce qui viendrait considérablement réduire et dénaturer la perspective architecturale et arborée de la rue, alors que les pavillons de cette rue étroite sont justement édifiés en retrait.

La rue Gambetta a ainsi vocation à figurer dans la zone UE. Le petit triangle concerné par notre lettre n'avait de raison d'être en zone UA que parce qu'il n'avait pas été envisagé que les jardins des bâtiments de ces parcelles puissent un jour être remplacés par des constructions.

Nous proposons donc que la zone UE soit étendue pour inclure la portion de la rue Gambetta actuellement en zone UA, dans le prolongement de la zone UE existante (voir sur le schéma ci-dessous, la portion en vert).

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à cette lettre et vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations respectueuses.

[redacted]

[redacted]

Clamart, le 12 juin 2018

P[redacted]

Adresse postale pour nous contacter
[redacted]

Tél[redacted]
Mél [redacted]

A l'attention du commissaire enquêteur public
Modification n°1 du PLU - Direction de l'Urbanisme et du Logement de Clamart- Centre administratif, 1-5, avenue Jean Jaurès - 92140 CLAMART

OBJET / Remise en cause du plan de modification N°1 du PLU incluant notre immeuble

Monsieur,

Pour faire suite à notre rendez-vous du jeudi 30 mai dernier au centre administratif de la ville de Clamart, je me permets de me rapprocher de vous afin de vous faire part de notre **réel mécontentement à tous concernant le projet de modification n°1 du PLU relatif à notre bien situé au 89/91 avenue Victor Hugo à Clamart.**

En effet, après étude des éléments partagés sur le site de la ville, il s'avère que ce projet de modification n°1 va avoir un réel et grave impact sur nos charges foncières et surtout s'oppose à toutes les discussions précédemment menées entre Faubourg Immobilier, promoteur étant intéressé par notre bien et la mairie de Clamart.

Pour parfaire votre information, je me dois de vous préciser qu'en amont du dépôt du dossier de demande de permis de construire (qui s'est soldé par un arrêté de sursis à statuer daté du 11 décembre 2017) le promoteur a échangé pendant plusieurs mois avec la ville de Clamart afin de présenter le projet le plus viable et adapté aux attentes de la mairie. De nombreuses modifications ont été apportées au projet initial avant le dépôt de la demande, suite à ces échanges et ils devaient donc permettre à Faubourg Immobilier de proposer le projet immobilier attendu par la mairie de Clamart ! Tout cela prouve bien que la mairie de Clamart était bel et bien intéressée par le projet présenté. Entre septembre dernier (date de présentation du projet) et jusqu'à mi-décembre (date de refus), les services administratifs n'ont plus donné de nouvelles, en dehors de 2 échanges lors desquels ils demandaient plusieurs impressions du projet pour validation. Le dernier appel qui a été fait le 10 décembre, les informait du sursis à statuer sur leur demande de permis.

Nous ne reviendrons pas sur l'histoire de notre père, Bernard Marionnaud qui a été un acteur important de la ville dans bien des domaines. Après son décès, nous avons donc hérité de ce bien depuis longtemps dans la famille et qui aujourd'hui est loué à la société Marionnaud Espaces.

Rappel des faits

Nous avons reçu début 2017 une proposition de rachat de notre bien par une société de renom et de qualité à savoir la société **Faubourg Immobilier**. Promoteur qui est d'ailleurs réputé pour faire des biens extrêmement qualitatifs et de grand standing.

Ils ont donc travaillé pour nous présenter le projet qu'ils souhaitent mettre en place à la place de l'immeuble ancien actuellement construit.

Au printemps, le projet ayant obtenu l'accord de tous les héritiers, ils ont donc déposé le 22 septembre 2017 leur demande de permis, après avoir eu en amont de nombreux échanges et fait les modifications demandées par les services de la mairie de Clamart.

Préalablement à ce dépôt, il y a eu beaucoup de rendez-vous entre Faubourg Immobilier et les services de la mairie qui devaient garantir la faisabilité du projet présenté. Cela a duré près de 4 mois avant la date de dépôt. Or mi-décembre, alors que la veille les services demandaient plusieurs éditions pour valider le projet final, le promoteur a reçu une lettre l'informant d'un sursis à statuer concernant notre projet avec comme raison/motivation :

Considérant que la demande de permis de construire susvisée concernerait l'édification d'un immeuble qui par sa volumétrie, son emplacement, l'aspect de ses ouvertures et de ses façades, pourrait aller à l'encontre des objectifs recherchés par le Conseil Municipal,

Vous comprenez donc notre étonnement, notre incompréhension et notre sentiment d'avoir été bernés/manipulés puisque les services de l'urbanisme de la mairie pendant près de 4 mois nous ont laissé croire que ce projet avec Faubourg Immobilier était viable et réalisable si des modifications étaient faites. Et c'est exactement le cas.

Depuis le début des échanges avec les services de la mairie, Faubourg Immobilier a fait preuve de souplesse, a adapté son projet, revu un certain nombre de choses afin de satisfaire toutes les doléances de la mairie de Clamart.

Ceux-ci avaient même demandé au promoteur de se rapprocher de nos voisins les consorts PIERRE les 3 propriétaires d'un potager (parcelle N14 au 87 avenue Victor Hugo) afin de savoir s'ils étaient vendeurs et ainsi développer ultérieurement le même type de projet également sur leur parcelle. Or ceux-ci leur ont fait savoir qu'ils ne vendraient pas de leur vivant.

Il est donc difficile de douter de la bonne volonté du promoteur puisqu'il était prêt à faire un plus grand investissement pour répondre aux nouvelles attentes de la mairie de Clamart. Ils ont même proposé de faire en sorte de pouvoir plus tard construire le même type de constructions sur leur parcelle pour conserver une cohérence architecturale dans l'avenue Victor Hugo !

Aujourd'hui au regard des plans produits dans le projet de modification n°1 il semblerait que la mairie ait une toute autre idée en tête.

Il est vrai que nous aurions dû assister aux concertations du 20 décembre et du 10 janvier si nous avions pu, malheureusement nous n'avons eu écho de ces concertations que lors de notre rendez-vous du 30 mai. Mais comment pouvions-nous nous douter que la mairie n'allait pas nous alerter de

leurs actions en cours malgré les nombreux échanges à la même période avec le promoteur concernant notre bien et ceux des voisins PIERRE au 87 avenue Victor Hugo.

Le projet sur lequel ont travaillé Faubourg Immobilier et les services de la mairie de Clamart jusqu'à la date de dépôt visait la réalisation d'un immeuble d'un peu plus de 2000 m3 de SDP sur 5 étages et au regard des plans présentés par la ville, il semblerait qu'ils voudraient partir sur un immeuble de l'ordre de la moitié soit un peu plus de 1000m2 de SDP !
Des simulations ont une nouvelle fois été faites par Faubourg Immobilier pour tester la faisabilité de projet envisagé par la Mairie de Clamart, mais les préjudices financiers pour nous est très important, puisque l'on perd près de 1000m2 de SDP.

C'est totalement incompréhensible et intolérable. Comment devrions nous réagir au regard de ce que la mairie cherche à imposer. Comment ne pas reconnaitre que le préjudice causé par les plans non motivés par la mairie à l'égard de notre bien et de ceux des voisins qui ne sont pas vendeurs de leur vivant est important. Devons-nous craindre qu'ils préemptent notre bien ou qu'ils essayent de nous faire vendre notre bien au rabais sous des raisons injustifiées/encore inconnues et surtout qui ne vont pas dans le sens des directives du gouvernement en termes de développement des logements et alors que nous sommes dans notre bon droit.

Nous sommes les premiers à vouloir une évolution qualitative de la ville de Clamart mais nous ne pouvons tolérer de tirer vers le bas la valeur de notre patrimoine surtout au regard des nombreux échanges qui ont eu lieu entre les services de la mairie et le promoteur. Il y a trop de conséquences en autre la baisse des charges foncières MAIS SURTOUT nous ne laisserons pas passer le fait que nous avons été bernés par les services qui nous ont laissé croire à la faisabilité du projet et aujourd'hui ils nous empêchent avec ce nouveau projet de modification de PLU de proposer un beau projet à la ville, aux habitants et futurs habitants.

. **Comment devrions nous interpréter ces échanges répétitifs et demandes de modifications sur plusieurs mois en amont et encore quelques-uns après la date de dépôt ? Etait-ce pour leur laisser le temps de proposer leur propre projet en nous laissant espérer une réponse favorable après modifications ? Le doute existe car un projet de PLU ne se fait pas en deux mois !**

► Par-delà l'attitude plus que critiquable de la Ville dans cette affaire, que ce soit à l'égard du porteur de projet qu'à notre égard, il y a lieu de s'interroger sur la pertinence de la modification envisagée.
Bien entendu, et vous l'aurez compris, notre critique porte essentiellement sur l'OAP dite « Avenue Victor Hugo » qui cible notre propriété comme si toute l'attention des élus s'était focalisée sur ce bien suite au dépôt de la demande de permis de construire.
Cette OAP qui obère le projet immobilier, pourtant discuté avec la Mairie, ne se justifie par d'un point de vue urbanistique.
De quoi parlons-nous ? Le PLU de CLAMART est relativement récent puisqu'il a été approuvé le 12 juillet 2016.
A peine, quelques mois après, le Conseil municipal devait instituer un périmètre de sursis à statuer sur l'Avenue Victor Hugo pour un projet de requalification urbaine (délibération du 12 octobre 2016 modifiée le 24 novembre 2016).

Première question : pourquoi ce travail n'a t 'il pas été réalisé lors de la révision du PLU ? Tout ceci manque cruellement de cohérence, mais la cohérence ne semble pas être une qualité de cette collectivité.

Ensuite, dans la foulée quasiment, par arrêté du 27 octobre 2017, le Président de Vallée Sud-Grand Paris a décidé d'engager la procédure de modification n°1 de ce PLU.

Il s'agit, entre autre, d'encadrer l'évolution de deux secteurs spécifiques de la Ville qui ont fait l'objet d'études menées par le CAUE (secteurs des avenues Jean Jaurès et Victor Hugo).
Lors de la phase de concertation, les différents ateliers mis en place par la Ville ont permis de mettre en évidence la volonté des administrés de voir des éléments du patrimoine bâti protéger, de maintenir des espaces verts et paysagers et de requalifier certains sites.

A aucun moment la propriété « Marionnaud » n'est apparue comme un élément remarquable du patrimoine bâti.

Deuxième question : pourquoi diantre lui avoir spécifiquement dédié une OAP au demeurant non réalisable ?
En quoi cette partie de l'Avenue Victor Hugo serait-elle plus pertinente pour une opération de requalification qu'une autre ? Quels sont les motifs urbanistiques qui justifient la mise en place de cette OAP ?
Nous rappellerons que tous les éléments règlementaires du PLU doivent désormais être justifiés dans le rapport de présentation. L'idée du législateur est de responsabiliser les élus et de les sensibiliser à la cause des propriétaires fonciers.
Si le droit de l'urbanisme est le droit des atteintes légales à la propriété privée, encore faut-il que la collectivité fasse un bon usage de cette compétence. Tel ne semble pas être le cas en l'espèce.
Même sous couvert de l'intérêt général, il n'appartient pas à la collectivité de faire n'importe quoi.
Ce secteur de la commune ne justifie pas cette OAP.

- Sommes-nous dans une entrée de ville ? Non.
- Existent 'ils des monuments historiques dans le champ de covisibilité de cette parcelle ? Non.
- Existe-t 'il une harmonie architecturale ? Non.
- Existe-t 'il une homogénéité du tissus typo-morphologique du quartier ? Non.
- Existent 'ils des immeubles de différente hauteur allant jusqu'à du R+5 ? Oui.
- Quel est l'intérêt, sur ces parcelles, d'envisager la création d'un espace public sous forme de place piétonne ? Aucun.
- Ces parcelles participent-elles à une unité fonctionnelle du quartier (connexion, maillage...) ? Non.
- Pourquoi spécifiquement sur ces parcelles imposer l'aménagement de jardins potagers ? Nul ne le sait.
- Quelle est donc la logique spatiale de cette OAP ? S'inscrit-elle dans une plus vaste opération de renouvellement urbain ? Non.

Nous peinons à comprendre le projet urbain de la Ville.

Si la volonté de préserver les zones pavillonnaires s'avère vertueux, au même titre que l'idée de préserver le patrimoine bâti de qualité, quelle est la légitimité de la collectivité de porter atteinte de manière aussi significative au droit de propriété en grevant une unité foncière de servitudes d'urbanisme (OAP) injustifiées.

Ce parti pris urbanistique va d'ailleurs à l'encontre des politiques spatiales contemporaines qui, soucieuses d'assurer une gestion économe des sols et de lutter efficacement contre l'étalement urbain, préconise de reconstruire la ville sur elle-même.

Cela passe prioritairement par des politiques d'intensification urbaine qui favorisent l'utilisation de foncier disponible en zone densément urbanisée plutôt qu'un grignotage des espaces naturels, forestiers ou agricoles.

Cette OAP, en ce qu'elle impose un épanelage de la hauteur des constructions en diminuant qui plus est les hauteurs actuellement autorisées, en imposant l'aménagement d'un espace public qui n'est d'aucune utilité spatiale, et en prévoyant des espaces potagers alors qu'il n'en existe aucun le long de l'avenue Victor Hugo, va à l'encontre des principes du développement urbain contemporains.

Ceci n'a aucun sens, sauf à mettre un terme à tout projet immobilier sur ces parcelles. Et nous ne sommes pas loin de penser que tout ceci n'est pas fortuit. Dans la mesure où il n'avait jamais été fait état de cette OAP lors des discussions de la Mairie avec FI, il y a lieu de penser qu'elle est « sortie du chapeau » à la dernière minute pour mettre un terme à toutes velléités de cession....

Nous vous demandons donc de vous prononcer défavorablement sur ce projet d'OAP.

Vous trouverez à la suite de notre requête, les différentes pièces attestant notre bonne foi et surtout l'incidence des dysfonctionnements des services de la mairie et leur volonté de nous empêcher de mener ce projet à bien sous couvert de ce projet de modifications n°1 de PLU

Nous restons bien entendu à votre disposition pour tout question supplémentaire et nous espérons que vous comprendrez la gravité de la situation, c'est fort préjudiciable et notre projet est un beau projet qu'ils ont validé jusqu'à la veille de présentation, puisqu'ils nous demandaient encore des exemplaires supplémentaires du projet.
Nous attendons votre avis sur ce problème important qui nous concerne et nous porte préjudice.

Sachez que nous ferons le nécessaire pour faire valoir nos droits et que nous aurions dû signer la promesse de vente pour lancer ce très beau projet au mois de juillet 2018 ! Nous craignons que la mairie par leurs manquements souhaite nous empêcher tout bonnement de vendre notre bien pour développer de beaux logements dans la ville de Clamart. Nous parlons de 25 appartements pas de 200 !
Et surtout au regard de tous les programmes neufs qui sont en cours dans la ville (42 à date), ce sont majoritairement de grands programmes et il y en a même un basé au 46/48 avenue Jean Jaurès et 17/21 avenue Victor Hugo qui fera 5 étages !

Notre locataire quitte notre immeuble d'ici fin septembre 2018. Nous envisageons pour ne pas qu'il se dégrade et reste vide de le mettre à la disposition d'une association pour soutenir les sans-abris ou les réfugiés.

Voici la liste des pièces fournies avec le dossier

- Lettre des héritiers exposant les faits (6 pages ou 3 pages recto verso)
- Mail du 11 juin 2018 de Faubourg Immobilier récapitulant les démarches faites auprès des services instructeurs et autres services
- Dossier présenté le 19 avril 2017 soit 8 pages

- Dossier présenté le 20 juin 2017 soit 19 pages
- Mail du 17 juillet 2017 concernant le partage du dossier transmis à l'ABF + 7 pages (8 pages au total)

Nous vous remercions pour votre attention, et vous prions d'agréer nos salutations distinguées.

(68)

Courriel : vivreaclamart@gmail.com
Site : vivreaclamart.free.fr

OBSERVATIONS DE L'ASSOCIATION VIVRE A CLAMART SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU DE CLAMART

Déposées le 12 juin 2018 auprès de Monsieur le Commissaire Enquêteur

Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, en 2016, il n'y avait eu quasiment aucune concertation avec les habitants de Clamart et avec leurs associations représentatives. Il s'ensuivit une forte mobilisation de la population. Pour la présente révision, l'équipe municipale en a tenu compte en demandant aux architectes/urbanistes du CAUE une étude sur deux quartiers spécifiques de Clamart afin de dégager les caractéristiques à sauvegarder dans notre commune. Cette étude a ensuite été présentée aux clamartois lors d'un réunion publique fin janvier dernier.
Malheureusement, la concertation qui a précédé cette réunion publique n'a porté que sur le secteur pavillonnaire et les secteurs objets de l'étude du CAUE.
La plupart des propositions de révision concernant la zone pavillonnaire UE, avec à la base l'étude sur le quartier des Galvents, sont ainsi globalement satisfaisantes. Mais il reste de multiples zones d'ombre dans le reste du règlement et des modifications concernant d'autres secteurs que nous découvrons.
C'est sur ces points que nous présentons nos observations.
Nous vous ferons part :

- De ce qu'il reste néanmoins à faire, selon nous, en zone pavillonnaire,
- Puis des lacunes constatées dans les autres zones
- Enfin des « anomalies » sur l'ensemble des OAP, qui vont modeler la nature du Clamart de demain, qu'il faut donc expliquer et soumettre avec précision à la population Clamartoise, ce qui n'est pas le cas.

OBSERVATIONS SUR LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT :

ZONE PAVILLONNAIRE UE

Permettre la préservation et le développement de la biodiversité dans notre commune, voilà ce qui nous anime dans notre contribution à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme : Clamart a l'avantage, grâce en particulier à la politique prudente de nombreuses municipalités, d'avoir conservé un tissu urbain dans lequel la biodiversité a pu se développer. C'est ainsi que la forêt a pu être préservée et quelques îlots occupés principalement par des constructions pavillonnaires constituent des relais importants de biodiversité et donc d'espaces naturels. Parmi ces îlots, à proximité de la forêt, on peut noter les quartiers du Jardin Parisien, des Galvents, la Cité Boigues, les quartiers pavillonnaires de la Plaine, de Garenne-Trivaux, la Cité de la Plaine, etc…

Courriel : vivreaclamart@gmail.com
Site : vivreaclamart.free.fr

Par contre *nous considérons que le bas de Clamart est « carencé » en espaces naturels et par conséquence en possibilité de développement de biodiversité.*

Ainsi, la question qui se pose est **que faut-il faire pour favoriser le maintien et le développement des espaces naturels et de la biodiversité ?**

Le PADD note en Objectif 1 de « l'identité à préserver, un charme à conserver » l'action de « **valoriser les atouts naturels** ». Cet objectif 1 est précisé par trois parties qui s'intitulent : « *protéger les espaces boisés, la forêt, les lisières et les espaces verts* », « *préserver les cœurs d'îlots, favoriser les continuités écologiques et développer la trame verte et bleue* ». Nous adhérons pleinement à cet objectif et il répond à la question que nous posons. La mise en œuvre du règlement du PLU de 2016 a révélé ses insuffisances. Il convient donc de le reconsidérer, ce que la présente révision ne fait qu'imparfaitement, nous semble-t-il.

C'est pourquoi, tout en saluant les efforts faits en faveur de la biodiversité dans le secteur pavillonnaire, nous réitérons les propositions que nous avons déjà présentées, en ce qui concerne l'emprise au sol en zone UE et l'obligation d'avoir un arbre par 100 m2.
Nous renouvelons notre demande présentée en phase concertation dans nos propositions du 10/01/2018 concernant l'obligation de prévoir des logements sociaux dès 1000 m2 de plancher dans toutes les zones de la ville afin que la mixité sociale soit mieux répartie dans chaque quartier et non concentrée dans le haut Clamart et sur les nouveaux secteurs périphériques en cours d'urbanisation.

Article UE-9 - Emprise au sol
Nous renouvelons notre proposition lors de l'enquête publique de 2016, qu'il soit appliqué pour les zones UE une règle d'emprise au sol ainsi calculée selon les formules (E étant la surface d'emprise au sol et S la surface de la parcelle) :
S< ou = 200m² : 45% d'emprise au sol avec 50% min. de **pleine terre**,
200 <S < ou = 1000 m² : E =150 + (S-500) x 0,1 avec 60% min. de **pleine terre**,
1000 m² < S < ou = 1500m² : E = 150 + (S- 600) x 0,1 avec 70% de **pleine terre,**
1500m² < S < ou = 2000 m² : E= 150 + (S-800) x 0,1 avec **pleine terre** 80%,
2000 m² < S : E = 150 + (S – 1000) x 0,1 **pleine terre** 85%
Ces dispositions concernent principalement les grandes parcelles. Elles devraient aussi contribuer à éviter les regroupements de parcelles de petites dimensions. L'objectif restant de privilégier **le potentiel de biodiversité et d'espace naturel que recèlent l'ensemble des zones classées en UE.**

Pour information, il est intéressant de rappeler la règle retenue par le PLU de Châtillon, soit :
160 < S < 250 m2 E = 80+ (S-160) x 0, 4
250 <S < 350 m2 E = 116 = (S-250) x 0, 2
S > 350m2 E = 136 + (S-350) x 0,1

[redacted]

Courriel : vivreaclamart@gmail.com
Site : vivreaclamart.free.fr

Article 13 - 2 Toutes zones - Arbres :
Il faut revenir à l'exigence du PLU antérieur à juillet 2016, en imposant un arbre minimum par 100 m2 calculés sur la surface de la parcelle (au lieu d'un arbre par 200 m2 de surface).

Article 2 -3 Toutes Zones - Logements sociaux :
La surface minimum de plancher portée à 4000m² pour appliquer les 30% de logements sociaux a induit la création d'opérations immobilières dans des zones inappropriées et en particulier des tentatives dans des zones UE. 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.
Ce seuil est trop élevé pour permettre l'instillation d'un peu de mixité sociale dans des quartiers qui ont un niveau très bas de logements aidés. Dans ces quartiers, les parcelles disponibles sont en majorité petites et leurs regroupements par acquisition sont constituées par les promoteurs pour ne pas dépasser ce seuil. Il a même été constaté des divisions parcellaires avec convention de servitude de cour commune pour réaliser 2 opérations de moins de 4000 m2 de sdp de façon à ne pas avoir l'obligation de réaliser 25 à 30% de logements sociaux selon les zones !
Il doit être rappelé que L'article L 111-24 du Code de l'urbanisme précise que « ...dans les opérations de constructions d'immeubles collectifs de...plus de 800 m² de surface de plancher, au moins 30%des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux... »

Article 7-2-2 Une incohérence entre le texte modifié et le schéma associé dénature le texte :
Pour les terrains dont l'alignement est >15m, le texte précise :
Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives.
Le schéma place la construction dans la bande des 25 m, en limite séparative.

AUTRES ZONES

Article 2 -3 Toutes Zones - Logements sociaux
L'observation faite pour la zone UE est valable pour toutes les zones.

Article 6-4 Suppression du pan coupé
Cette innovation nous apparait dangereuse : même si l'une des voies n'est pas carrossable, piétons et bicyclettes l'empruntent et débouchent donc de manière impromptue et sans visibilité sur la voie carrossable. [redacted]

Courriel : vivreaclamart@gmail.com
Site : vivreaclamart.free.fr

Article UB 13 Espaces verts- Plantations dans la zone UBb' - Quartier des Canaux (Page 49 du Rapport de présentation) **:**

Il est proposé de modifier l'article UB13 pour la zone spécifique UBb' :

« Il ne sera pas exigé de pourcentage d'espaces verts sur les terrains qui accueillent des parkings souterrains »

Si l'explication qui est donnée pour justifier la nécessité d'une clarification de l'article peut être comprise, la rédaction de cet article peut prêter à des interprétations qui auraient pour effet de supprimer toute exigence concernant un pourcentage de pleine terre minimum, ce qui ne serait pas acceptable, d'autant que cette exigence n'est pas démesurée : elle n'est que de 10%. Dans nos propositions en phase de concertation, nous demandions, et nous réitérons notre demande, qu'elle soit portée à 20% !

Le projet est construit sur un terrain regroupant plusieurs parcelles. La vérification du respect du pourcentage minimum de pleine terre peut mettre en évidence que ce pourcentage n'est pas respecté sur certaines parcelles, mais il doit l'être sur le terrain constitué du regroupement de parcelles.

Nous proposons donc de remplacer « terrain » par parcelle et d'ajouter à la fin du nouvel alinéa proposé :

« Cependant, le pourcentage minimum de pleine terre exigé à cet article devra être respecté sur la totalité du terrain constitué du regroupement des parcelles définies dans le Permis d'Aménager. »

Article UB 13-6 Espaces libres et plantations dans la zone UB b- Abords de la D906 (Page 51 du rapport de présentation) **:**

Nous sommes opposés à la non-application, dans ce secteur de la ville, des dispositions des articles 13.1 et 13.2 qui imposent un pourcentage minimum de 25% de la superficie du terrain en espaces naturels, dont 10% mini en pleine terre, ainsi que la plantation d'au moins un arbre par 200 m2.
Il nous est expliqué que ces articles n'ont plus d'intérêt compte tenu des dispositions déjà existantes dans l'OAP. L'OAP Abords de la RD 906 (qui ne concerne qu'un très petit secteur d'habitations entre le cimetière communal et la RD 906) ne comprend pas de spécifications concernant le taux mini d'espaces verts à respecter.

[redacted]

Courriel : vivreaclamart@gmail.com
Site : vivreaclamart.free.fr

Sur le croquis page 9 du document n°4 « Orientations d'aménagement et programmation créées » des zones de couleur verte sont matérialisées avec le nota « créer des espaces verts privés plantés de qualité », mais il n'y a pas d'exigence quantitative.
Ces deux articles doivent donc être conservés pour la zone UBb « Abords de la RD906 ».
De plus, cette exclusion pourrait engendrer une confusion pour son applicabilité entre les 2 OAP : « RD906 » non modifiée et l'OAP crée : « Abords de la RD906 ».

Article UB 10-4 concernant la zone UBb' : Quartier des Canaux (Page 57 du Rapport de présentation)

Ce projet a fait l'objet d'une OAP dans le PLU en vigueur depuis juillet 2016, d'un projet d'Aménagement et d'une étude d'impact soumise à enquête publique en décembre 2016. Dans le dossier soumis à l'enquête publique, 1100 logements étaient prévus, le programme a ensuite été porté à 1250 logements par une modification du permis d'aménager accordée en décembre 2017.**Nous sommes opposés aux deux modifications en projet** (qui s'ajoutent à la modification exposée page 49, qui est en fait la conséquence de ce projet d'augmentation de la densification) :

a/ Augmentation de 3 mètres des hauteurs maxi autorisées (article 10.4) : Ces hauteurs, ainsi portées à 23 et 24mètres au faîtage, soit un étage supplémentaire, vont amener une population sensiblement supérieure à celle qui avait été prise en compte dans l'étude d'impact :

Cette étude doit être reprise et ses résultats débattus avant toute décision sur ce projet de sur-densification.

En effet, 2 permis de construire ont déjà été accordés pour des immeubles de hauteur au faîtage supérieure à celle autorisée par le règlement en vigueur et même celui issu de la modification N°1 !

Les dépassements ponctuels autorisés par un des alinéas de l'article 10-4 sur 10% de l'emprise au sol ne seraient-ils pas suffisants pour satisfaire les promoteurs ?

[redacted]

Courriel : vivreaclamart@gmail.com
Site : vivreaclamart.free.fr

Cette augmentation des hauteurs constructibles qui aurait pour conséquence de relever d'une façon uniforme la totalité des constructions est pour nous inacceptable et ne peut être encore aggravée par la clause autorisant des dépassements ponctuels sur 10% de l'emprise au sol ! De plus, dans cette clause, Il faudrait modifier « 10% de l'emprise au sol » par « 10% de la superficie totale du terrain du projet d'aménagement » : formulation moins sujette à interprétation, et qui ne serait plus applicable à la parcelle mais à la totalité du terrain (5 ha), et limiter la valeur du dépassement autorisé !

Exemple de 2 affichages sur site et 1 en mairie :

PC délivré le 22/03/2017 : H r : 23,57m

PC délivré le 21/ 06/2017 : 25,65m !

PC 92023 16 B0106	EIFFAGE Immobilier: LESBEC Morgan COFFIM : BROSSARD Aurélie CLAMART NEWTON ILOT A/B/F	Favorable avec prescriptions	21/06/2017	Construction d'un ensemble de bâtiments sur l'emprise des lots A et B, 5 Immeubles indépendants de logements ; Bâtiments de A à E. ; Bâtiment A : Logements e Accession. ; Bâtiment B et C : Logements Sociaux ; Bâtiment D : Logements en Accession.; Bâtiment E : Logements intermédiaires LLI.; 1 Hôtel de 111chambres. ; 6 surfaces de commerces placées au RDC.	avenue du Général de Gaulle / avenue Newton 92140 CLAMART (2 910,00 m²)	16 167,00 m²

Affichage en Mairie

Nous remarquons que sur l'affichage en mairie, l'indication des hauteurs a été omise.

Nous supposons que cette modification au règlement est nécessaire pour entériner la validité de la délivrance de ces deux permis de construire, mais si cette augmentation de hauteur était généralisée à toute la zone, les futurs immeubles de ce nouveau quartier dont les permis de construire ne sont pas encore déposés ou validés auraient des hauteurs très supérieures à celles des autres immeubles dans

Courriel : vivreaclamart@gmail.com
Site : vivreaclamart.free.fr

l'environnement proche (en face, de l'autre côté de l'Avenue, et au sud, immeubles MBDA/Noveos).

Les critères de rentabilité économique ne doivent pas prévaloir sur ceux d'un urbanisme harmonieux.

Il est regrettable que l'obligation de réaliser 25% de logements sociaux soit supprimée dans le secteur central du projet. Nous demandons que le pourcentage de logements sociaux soit évalué sur la totalité du programme et non pour chacune des parcelles, si le taux mini de 25% est vérifié pour l'ensemble des logements du programme.

A Clamart, 66% de la population étant éligible au logement social, et plus de 3000 familles étant inscrites en liste d'attente nous ne pourrions comprendre que l'effort de construction de logements sociaux soit diminué alors qu'il devrait être intensifié.

Article UB10-2 : Augmentation des hauteurs de constructions sur la zone UBa - Zac Panorama :

Le nouvel article modifié autoriserait en fait la construction d'immeubles avec un étage supplémentaire, car l'exception qui était consentie pour une construction serait ainsi généralisée par la nouvelle rédaction envisagée :

« Des dépassements ponctuels de la hauteur des constructions pourront être autorisés sans excéder une hauteur de 19 mètres à l'égout et 24 mètres au faîtage ».

La zone UBa couvre les terrains de la ZAC Panorama, qui a fait l'objet à sa création d'une étude d'impact soumise à consultation publique.

Les 14 ha du projet ont été lotis et confiés à des promoteurs différents. La modification de cet article leur permettrait chacun d'augmenter la hauteur des constructions et ce ne sera plus un dépassement ponctuel, mais des dépassements généralisés, à minima d'un par lot, car il ne pourrait être refusé aux autres ce que l'on accorde à un.

Nous sommes opposés à la modification de cet article.

[redacted]

Courriel : vivreaclamart@gmail.com
Site : vivreaclamart.free.fr

Article UB -1-5, UF-1-5 et UE 1-5 Modifications concernant les linéaires commerciaux le long de la RD 906 (Page 61 et 62 du Rapport de présentation) :

Il est envisagé d'interdire « l'implantation de locaux à destination de commerces, artisanat ou services sur certains linéaires de la RD906 de manière à éviter la dispersion de ce type d'activités et ainsi affirmer et conforter les polarités commerciales existantes et structurantes ».

L'article 1 des zones UB, UF et UE précisant que les constructions non autorisées serait ainsi complété par le nouvel alinéa 1.5 : « Le long du linéaire identifié au document graphique (5-1) sur l'avenue du Général de Gaulle, les constructions à destination de commerce, d'artisanat ou de service ».

Le document graphique 5-1 que nous avons cherché pour localiser ces linéaires n'existe pas.

En revanche, sur le document graphique 3-1 (Plan de zonage), l'avenue du Général de Gaulle depuis le niveau de la Chapelle Hunebelle, jusqu'au croisement avec l'avenue Andreas Beck, soit sur une longueur d'environ 1,5 km, est surlignée de 2 traits jaunes pleins ! (La légende se rapporte à des traits pointillés, ce qui entraine un risque de confusion et nous l'avons peut-être mal interprétée ?).

Les définitions « commerce », « artisanat » que l'on trouve en annexe du règlement sont très vagues et la définition de « service » n'est pas donnée. Si les « commerces de la vie courante » doivent de préférence être regroupés, il n'est pas souhaitable que cette contrainte s'applique aux artisans (i e : plombier/chauffagiste, électricien…etc.), activités artisanales de production, restaurants (plusieurs restaurants dispersés existent sur ce linéaire), services (i e : assistance informatique, centre de contrôle technique, atelier de réparation de motos), concessionnaires automobiles (il reste encore Citroën après le départ de Renault et Peugeot).

Ces secteurs d'interdiction doivent être beaucoup plus limités et ne concerner que les commerces de consommation.

Toutes ces activités existent, elles sont utiles aux clamartois et ne doivent pas être menacées dans le but d'être à terme remplacées par du 100% résidentiel, surtout le long de cette voie très passante et bien desservie (RD906 et Tramway T6).

Par exemple, Les traits jaunes marquant les secteurs d'interdiction ne devraient pas figurer aux abords du Carrefour du Soleil Levant (Station du Tram T6) car il y a déjà : deux restaurants, un salon de coiffure et des permis de construire ont été récemment délivrés avec une dizaine de locaux en rdc pour commerces et activités.

[redacted]

Courriel : vivreaclamart@gmail.com
Site : vivreaclamart.free.fr

Ils ne devraient pas figurer non plus : le long des emprises des hôpitaux Béclère et Guiraud (zone UH), ni le long de la zone UF : Schlumberger, Kiloutou, Mac Do (à proximité immédiate de l'entrée de l'hôpital Béclère un établissement de la restauration rapide est utile).

Cette portion de l'avenue du Général de Gaulle doit garder la mixité fonctionnelle telle qu'elle est définie aux articles 1 des zones traversées.

En particulier, deux petits immeubles de bureaux (face au croisement avec la rue de la Cavée) sont en vente ou en recherche de locataires depuis plusieurs mois. Ils pourraient être réhabilités pour en faire des espaces de coworking : locaux d'activité en rdc et bureaux en étages, afin d'accueillir des artisans, PME et startup. Ils sont idéalement placés près de la station du tramwayT6.
L'offre de Clamart sur ce type de structure est quasiment embryonnaire (un mini espace de 170m2 vient seulement de s'ouvrir, plus bas, au n° 86 de l'avenue) et nous devrions exploiter toutes les solutions pour faire revenir de l'emploi sur notre ville dont le taux d'emploi est très bas."

L'alinéa 1.5 tel que rédigé qui serait ajouté aurait pour conséquence de rejeter plusieurs activités qui sont utiles, qui accueillent des emplois et contribuent à l'animation de cette avenue.

En conclusion, **nous demandons que l'article 1-5 définisse précisément les types de « commerces », « artisanat » et « services » interdits, et que les portions de l'avenue sur lesquelles cette disposition s'appliquera soient limitées et non généralisés sur le linéaire de 1,5 km du document graphique correspondant**.

La commune a perdu de nombreux emplois au cours des dernières années, il serait incompréhensible que le PLU modifié aggrave cette situation.

Article UCa 10

La hauteur maximum est majorée à 18 et 21m au lieu de 15 et 18 sans justification.
Cette disposition doit être supprimée.

Article UCa 13

Les espaces verts sont minorés de 5% relativement au reste de UC sans justification.
Cette disposition doit être supprimée.

[redacted]

Courriel : vivreaclamart@gmail.com
Site : vivreaclamart.free.fr

Article UF 10

Majoration de hauteur maxi sans justification.
Cette disposition doit être supprimée.

Par ailleurs, rien n'est prévu pour les poids lourds alors que nous sommes en zone industrielle

Annexe « Définitions » du règlement Emprise au sol : exclusion des pergolas dans le calcul de l'emprise au sol (Page 68 du Rapport de présentation) :

Cette nouvelle exclusion dans le calcul de l'emprise au sol d'un ouvrage implanté sur un terrain va avoir pour effet d'augmenter la densité du bâti. La définition de « pergola » ne figure pas dans l'annexe « définitions » du règlement. On trouve aujourd'hui des pergolas étanches (avec toit bâché), une définition doit être ajouté en annexe pour revenir au sens originel de structure support de végétation (vigne, lianes… etc.) sur sol naturel.

OBSERVATIONS SUR LES OAP CREES :

Les nouvelles OAP appellent certaines observations et réserves :

OAP Abords de la D906 (Pages 50 et 51 du Rapport de Présentation et page 9 du document 4 : OAP créées) **:**

Tout d'abord, nous approuvons la création de cette OAP qui permettra de donner un cadre aux aménagements projetés dans cette zone spécifique, peu profonde, entre l'avenue du Général de Gaulle et le cimetière communal. Nous avons cependant les observations suivantes à formuler sur les prescriptions de cette OAP :

-L'alignement des façades sur la limite de propriété coté avenue ne nous semble pas adéquat : Les locaux pour commerces, services et activités étant interdits sur cette portion de l'avenue, un retrait de la façade sur toute sa longueur nous semble nécessaire pour assurer une attractivité convenable des appartements en rez-de-chaussée.

-La parcelle réservée (287m2) pour créer un espace public et une visibilité depuis l'avenue sur une des allées du cimetière est une bonne idée, à condition toutefois que le futur achat par la Ville de Clamart de cette parcelle et de la maison qui y est implantée fasse l'objet d'une négociation avec le propriétaire en excluant tout recours à une DUP et une expropriation.

[redacted]

Courriel : vivreaclamart@gmail.com
Site : vivreaclamart.free.fr

Une ouverture dans le mur avec grille semblable à celle existante face à la Chapelle sera nécessaire pour assurer une vue depuis l'avenue vers le cimetière.

-Les trois « signaux » prévus sur le plan directeur de l'OAP nous semblent incongrus du fait de la proximité avec la chapelle Hunebelle, classée monument historique, ce qui impose une sobriété dans les constructions futures dans son environnement proche. De plus il est difficile de comprendre l'objet de ces « signaux » : coté cimetière, le regard ne doit pas être distrait mais doit être attiré vers l'espace arboré du cimetière et de sa chapelle, et à l'angle de l'avenue avec la rue des Pommiers, il ne semble pas non plus adapté car la rue des Pommiers est en déclivité assez sensible.

OAP Espace Public Avenue Jean-Baptiste Clément (Page 51 du Rapport de Présentation) :

Le terrain de 713 m2 en jachère depuis son acquisition très ancienne par une DUP par le Département pour la réalisation du projet « Muse » est maintenu dans son statut « d'utilité publique » pour constituer un « Espace Public ». Nous approuvons que cet espace conserve une fonction d'espace public, puisqu'il avait été acquis par une DUP, mais **nous demandons qu'il ne soit pas utilisé pour réaliser un parking de stationnement de véhicules**. (Il est contigu au parking de la clinique des Carnets qui est suffisamment dimensionné), Cet emplacement, situé face à l'école maternelle, en entrée de ville pourrait être utilisé pour réaliser une place arborée avec des bancs et une petite aire de jeux pour les très jeunes enfants.

Il est nécessaire de définir l'expression « Espace Public ». Dans la liste des définitions en annexe du règlement, figurent celles des Espaces verts et des Espaces Libres mais pas celle d'Espace Public.

[redacted]

Courriel : vivreaclamart@gmail.com
Site : vivreaclamart.free.fr

OAP Avenue Jean-Jaurès – Rue de Vanves (page 7 du document OAP crées) :

Nous notons ce projet d'OAP, en particulier, la création de ce passage piétons arboré qui liaisonne les 2 rues (les piétons passaient déjà mais dans des conditions ni sécurisées ni vraiment autorisées.

Nous pensons toutefois que si la station-service doit à terme disparaitre de cet emplacement, *une réflexion doit être conduite sur sa relocalisation*, compte tenu de la disparition prochaine d'une des deux stations situées avenue Trébignaud (parcours du Tramway T10) et d'une autre, Avenue du Général de Gaulle (Achat par la ville dans l'objectif de construire, après l'enfouissement des lignes THT).

[redacted]

Le secrétaire

[redacted]

Le président

12 pgs

CITILIA

CITILIA
[redacted]
80 Rue de Vaugirard
75006 Paris

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 entrainant des solutions contraignantes et peu qualitatives.

Article 6.2 implantation des constructions par rapport aux voies

Pour les voies ≤ 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 attenant 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.

[redacted]
CITILIA

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

EG/OC Réf. 51741
Affaire suivie par [redacted]

Lettre recommandée avec A.R.
2C 131 370 4004 7

SYNDICAT DES EAUX D'ILE DE FRANCE
SEDIF
SERVICE PUBLIC DE L'EAU

Paris, le 12 JUIN 2018

Objet : Projet de modification n° 1 du PLU de CLAMART - Enquête publique du 14 mai au 12 juin 2018 inclus

Réf. : Mail d[redacted]N et réponse de M[redacted] du 4 mai 2018

Monsieur le Président,

Par courriel du 4 mai 2018, vous avez adressé au SEDIF, suite à sa demande, le dossier de modification n° 1 du PLU de Clamart.

Le SEDIF, en sa qualité de personne publique (article L123-9 du Code de l'urbanisme), souhaite être associé systématiquement à toute élaboration, révision, ou modification du PLU, afin de pouvoir examiner les incidences sur ses sites et ses ouvrages, et transmettre ensuite son avis sur le projet de PLU dans les délais légaux, ainsi que lors de toute enquête publique susceptible d'impacter le réseau d'eau potable.

Aussi, je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, ses observations. Je me permets d'insister sur **l'incompatibilité de l'orientation d'aménagement et de programmation Plaine Sud** avec la propriété du SEDIF sur laquelle s'implante le réservoir Clamart La Plaine. Comme évoqué dans mon courrier du 14 décembre 2015, le SEDIF ne pourrait céder une partie de son terrain qu'en contrepartie de la garantie de disposer d'un terrain d'une superficie suffisante pour reconstruire un réservoir identique à proximité. De plus, le caractère sensible des ouvrages du SEDIF soumis au Plan Vigipirate implique une clôture entre les sites du SEDIF et les espaces publics ou privés.

Mes services restent à disposition de votre service urbanisme pour expliciter nos contraintes.

J'adresse en parallèle copie du présent courrier à Monsieur le Commissaire Enquêteur, pour être annexée au registre, dans le cadre de l'enquête publique citée en objet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments cordiaux et dévoués.

Le Président,

André SANTINI
Ancien Ministre
Maire d'Issy-les-Moulineaux
Vice-président de la Métropole du Grand Paris

P.J. : - observations du SEDIF,
- courrier du 14/12/2015.

Monsieur Jean-Didier BERGER
Président de l'Etablissement public territorial Vallée Sud Grand Paris
Maire de Clamart
Vice-président du Conseil départemental des Hauts-de-Seine
28 rue de la Redoute
92260 FONTENAY-AUX-ROSES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

EG/OC Réf. 51755
Affaire suivie par Emilie GRONDIN

SYNDICAT DES EAUX D'ILE DE FRANCE
SEDIF
SERVICE PUBLIC DE L'EAU

Paris, le 12 JUIN 2018

Lettre recommandée avec A.R. 2C 131 370 4005 4

Objet : Projet de modification n° 1 du PLU de CLAMART - Enquête publique du 14 mai au 12 juin 2018 inclus

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, copie du courrier EG/OC Réf. 51741, adressé à Monsieur le Président de l'Etablissement public territorial Vallée Sud Grand Paris, concernant les observations du SEDIF dans le cadre de l'affaire citée en objet.

Je vous remercie de l'annexer au registre d'enquête, et vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma respectueuse considération.

Le Président,

André SANTINI
Ancien Ministre
Maire d'Issy-les-Moulineaux
Vice-président de la Métropole du Grand Paris

P.J. : 1

Monsieur François HUET
Commissaire Enquêteur
Centre administratif
Direction de l'Urbanisme et du Logement de Clamart
1-5 avenue Jean Jaurès
92140 CLAMART

OBSERVATIONS DU SEDIF

PREAMBULE :

Outre des canalisations de transport et de distribution enterrées, le SEDIF possède :

- le **site des Feuillants** situé au 165/173 avenue du Général de Gaulle (parcelles BF 52 et BF 203, soit une surface de 7 684 m²), en **zones UBb et UE** du PLU, comprenant :
  - **1 réservoir semi-enterré de 2ème élévation** (capacité de 32 000 m³), qui distribue de l'eau de la Seine en provenance de la station de Châtillon, sur le réseau de 2ème élévation CHAFE170,
  - **1 station de 3ème élévation,** puisant dans le réservoir de 2ème élévation pour alimenter en normal le réseau PBLAN240 (capacité de pompage de 1 000 m³/h) et en secours le réseau PLAIN210 (capacité de pompage de 1 500 m³/h),
  - **1 station de chloration**, qui utilise l'électrochloration et qui n'est pas classée ICPE.

La partie de terrain où se situent les ouvrages se trouve en zone UBb, le reste en zone UE.

Les travaux de rénovation des équipements hydrauliques et du secours électrique de la station de relèvement des Feuillants (opération n° 2016150) sont prévus à partir de 2020, pour une durée prévisionnelle de 36 mois.

- le **site de Pavé Blanc** situé au 438 avenue du Général de Gaulle (parcelle BK 93 de 3 880 m²), en **zone UAa** du PLU, comprenant :
  - **1 station de 3ème élévation**, qui dessert en secours le réseau PBLAN240 depuis le réseau PLAIN210 en équilibre sur le réservoir de Clamart La Plaine (capacité de pompage de 1 200 m³/h).

- le **site de La Plaine** situé au 377 avenue du Général de Gaulle (parcelle BJ 94 de 7 696 m²), en **zone UBb'** du PLU, comprenant :
  - **1 réservoir surélevé de 2ème élévation** (capacité de 10 000 m³), qui distribue de l'eau de la Seine en provenance de la station d'Antony, sur le réseau de 2ème élévation PLAIN210,
  - **1 station de chloration**, accolée au réservoir, qui utilise du chlore gazeux et qui n'est pas classée ICPE.

Les travaux de rénovation du réservoir de 2ème élévation Clamart la Plaine (opération n° 2018100) sont prévus pour 2024, pour une durée prévisionnelle de 12 mois.

- le **site des Champs Faucillons** situé au 87 bis avenue du Général de Gaulle (parcelle AQ 234 de 8 415 m²), en **zones UE et UBa** du PLU, comprenant :
  - **2 réservoirs surélevés de 2ème élévation** (capacité de 2 200 m³ chacun), qui distribuent de l'eau de la Seine en provenance de la station de Châtillon, sur le réseau de 2ème élévation CHAPB190,
  - **des locaux de bureaux** (un centre travaux Seine).

La partie de terrain où se situent les bureaux et la moitié du réservoir R2 se trouve en zone UE. L'autre moitié du réservoir R2 et le réservoir R1 sont en zone UBa.

Les travaux de création d'une chloration et de rénovation des réservoirs de Champs Faucillons (opération n° 2017101) sont prévus à partir de 2020, pour une durée prévisionnelle de 18 mois.

I. Règlement d'urbanisme et zonage

➢ Site des Feuillants :

Pour plus de cohérence, il serait préférable de classer le terrain du SEDIF dans sa globalité en zone UBb, qui est une zone urbaine mixte (habitats, services, commerces, activités) correspondant au secteur de la RD 906, comme demandé le 31 mai 2016.

➢ Site de la Plaine :

La pointe nord du terrain du SEDIF se situe dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) RD 906 dans une zone à muter pour la mixité fonctionnelle ou la rénovation urbaine. Cette OAP consiste également à créer une trame verte et bleue.

Le terrain du SEDIF se situe aussi dans l'OAP Plaine Sud, qui consiste à créer un nouveau quartier mixte (logements et activités) dans un site composé d'espaces verts privés et publics. Je me permets de rappeler les termes de mon courrier du 14 décembre 2015 destiné à la ville de Clamart. Il serait possible de céder à la commune 3 500 m^2 environ de terrain sous réserve du maintien d'une voie d'accès pour les poids lourds et les pompiers, du déplacement des canalisations aux frais de la ville ou de l'instauration de servitudes, en contrepartie d'un terrain rectangulaire de 7 500 m^2 à proximité du site actuel avec un accès voirie pour reconstruction ultérieure. Je remarque qu'aucun emplacement réservé au bénéfice du SEDIF n'a été matérialisé dans le projet de modification du PLU.

Dans l'hypothèse où le SEDIF conserverait l'intégralité de son terrain, je réitère ma demande de dispositions particulières du 31 mai 2016 au titre de service public ou d'intérêt collectif pour déroger aux articles :

- **UBb' 6** (implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques) : l'implantation des constructions à l'alignement ou en retrait de 2,5 mètres minimum de la voie pourrait être contraignante pour la reconstruction future du réservoir étant donné la configuration du terrain.

- **UBb' 7** (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) : l'implantation des constructions à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives pourrait être contraignante pour la reconstruction future du réservoir étant donné la configuration du terrain.

- **UBb' 10** (hauteur maximum) : le SEDIF ne pourra pas respecter la prescription de 18 mètres pour la hauteur maximum des constructions en cas de reconstruction du réservoir, le réservoir actuel mesurant 41 mètres de hauteur. Etant donné la configuration du réseau d'eau potable, il n'est pas possible de modifier la hauteur du futur réservoir.

➢ Site des Champs Faucillons :

Le terrain du SEDIF se situe à la limite de l'OAP Site EDF, qui consiste à créer la ZAC du Panorama en vue de réaliser un nouveau quartier mixte (logements, commerces, équipements publics et activités) autour d'un grand parc comprenant un bassin d'eau paysager et des espaces verts publics. La ZAC est en cours de construction et des aménagements sont prévus pour renforcer l'alimentation du secteur.

Pour plus de cohérence, il serait préférable de classer le terrain du SEDIF dans sa globalité en zone UE, comme demandé le 31 mai 2016.

II. Projets de construction et d'aménagement

Compte tenu des opérations d'aménagement et de construction projetées, je me permets d'attirer votre attention sur le fait que toute urbanisation nouvelle ou toute opération de voirie pourra nécessiter l'adaptation (renforcement ou extension) du réseau public de distribution d'eau, afin d'ajuster sa capacité aux besoins des usagers et d'assurer la défense incendie.

Je vous invite donc à prendre en compte les dispositions relatives aux participations à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations d'occupation du sol prévues par le Code de l'urbanisme, visant à donner aux communes les moyens de financer lesdites infrastructures.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

EG/OC D-2015-10051
Affaire suivie par E [redacted]

SYNDICAT DES EAUX D'ILE DE FRANCE
SEDIF
SERVICE PUBLIC DE L'EAU

PARTENAIRE OFFICIEL PARIS2015 COP21-CMP11

Paris, le 14 DEC. 2015

Objet : Compatibilité des projets communaux avec les ouvrages du SEDIF

Monsieur le Maire et cher collègue, Cher Jean-Didier,

Suite à la réunion de présentation du PLU du 15 septembre 2015 et à votre entrevue avec Messieurs Knusmann et Perrod le 4 novembre suivant, je vous communique comme attendu les besoins et les contraintes du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF) pour l'exploitation actuelle et future de quatre de ses ouvrages situés sur votre commune.

Il s'agit des réservoirs de la Plaine, des Champs Faucillons et des Feuillants, ainsi que de la station de pompage de Pavé Blanc, dont des plans de situation sont joints en annexe.

Le réservoir surélevé de la Plaine est un ouvrage structurant de la 2ème élévation du SEDIF, d'une capacité de 10 000 m³, indispensable au bon fonctionnement de la station de pompage d'Antony ainsi que pour la sécurité de l'ensemble du Plateau de Clamart. Il est situé au 377 avenue du Général de Gaulle, sur la parcelle cadastrale BJ94 d'une surface de 7 696 m². Il serait possible de céder 3 500 m² environ du terrain du SEDIF, sous réserve du maintien d'une voie d'accès pour les poids lourds et les pompiers (cf. annexe 1). Ce terrain étant traversé en sous-sol par des canalisations, elles pourraient être déplacées et positionnées sous cette voie d'accès, à vos frais, ou bien des servitudes en garantissant la protection et l'exploitation devront être instaurées. En contrepartie, le SEDIF aurait besoin d'un terrain de 7 500 m² environ de forme rectangulaire avec un accès voirie, à proximité du site actuel.

Le site des Champs Faucillons, situé au 87 bis avenue du Général de Gaulle sur la parcelle cadastrale AQ234 d'une surface de 8 415 m², doit faire l'objet d'une modernisation, dont l'étude est programmée au 3ème trimestre 2016, pour des travaux envisagés en 2020-2021. Si un nouvel emplacement devait être recherché, il faudrait disposer d'une surface équivalente, de forme rectangulaire, afin de reconstruire les réservoirs, et le bâtiment d'exploitation abritant les bureaux du service Etudes et travaux du délégataire du SEDIF (50 personnes), ainsi qu'une zone de stockage de matériel de 500 m². Ce terrain devrait être positionné à une cote de terrain naturel équivalente (164-165 m), au plus près de la conduite de liaison de transport d'eau potable de 600 mm de diamètre. La zone 1 de l'annexe 3 serait la zone idéale de reconstruction des réservoirs.

Le projet de construction immobilière jouxtant le site de Pavé Blanc, situé au 438 avenue du Général de Gaulle sur la parcelle cadastrale BK93 d'une surface de 3 880 m², prévoit des ouvertures en limite de mitoyenneté avec vue directe sur le terrain du SEDIF. Le principe pourrait en être accepté, sous réserve de concertation entre mes services et l'aménageur pour garantir la protection de l'installation (haie végétalisée, dispositif de brise-vue...). Sur ce même site, vous avez également sollicité l'implantation provisoire de commerces sous la partie de parcelle mise à votre disposition par la Convention du 20 décembre 2012 pour la réalisation d'un parking. Je vous indique mon accord de principe, sous réserve des contraintes techniques du fait de la présence de canalisations de transport de gros diamètre sous ce parking. Une révision de la convention sera nécessaire. Je vous propose la tenue rapide d'une réunion entre nos services à ce sujet.

Le patrimoine du SEDIF comporte également le site des Feuillants, situé au 165/173 avenue du Général de Gaulle sur les parcelles cadastrales BF52 et BF203, d'une surface totale de 7 684 m², pour lequel il n'a pas été identifié d'impact avec vos projets d'aménagement.

D'une manière générale, les ouvrages du SEDIF sont soumis au Plan Vigipirate, impliquant une clôture entre les sites du SEDIF et les espaces publics ou privés. Le SEDIF doit répondre aux exigences de son Plan de Management de la Sûreté (PMS), bâti sur les préconisations du Ministère de la Santé, notamment en rehaussant ses clôtures barreaudées à 2,50 mètres sans muret et en instaurant une vidéosurveillance.

Comme évoqué en réunion, tous ces ajustements ne sont envisageables que si leur impact financier pour le SEDIF est positif ou nul, y compris l'entretien des éventuels embellissements d'ouvrages.

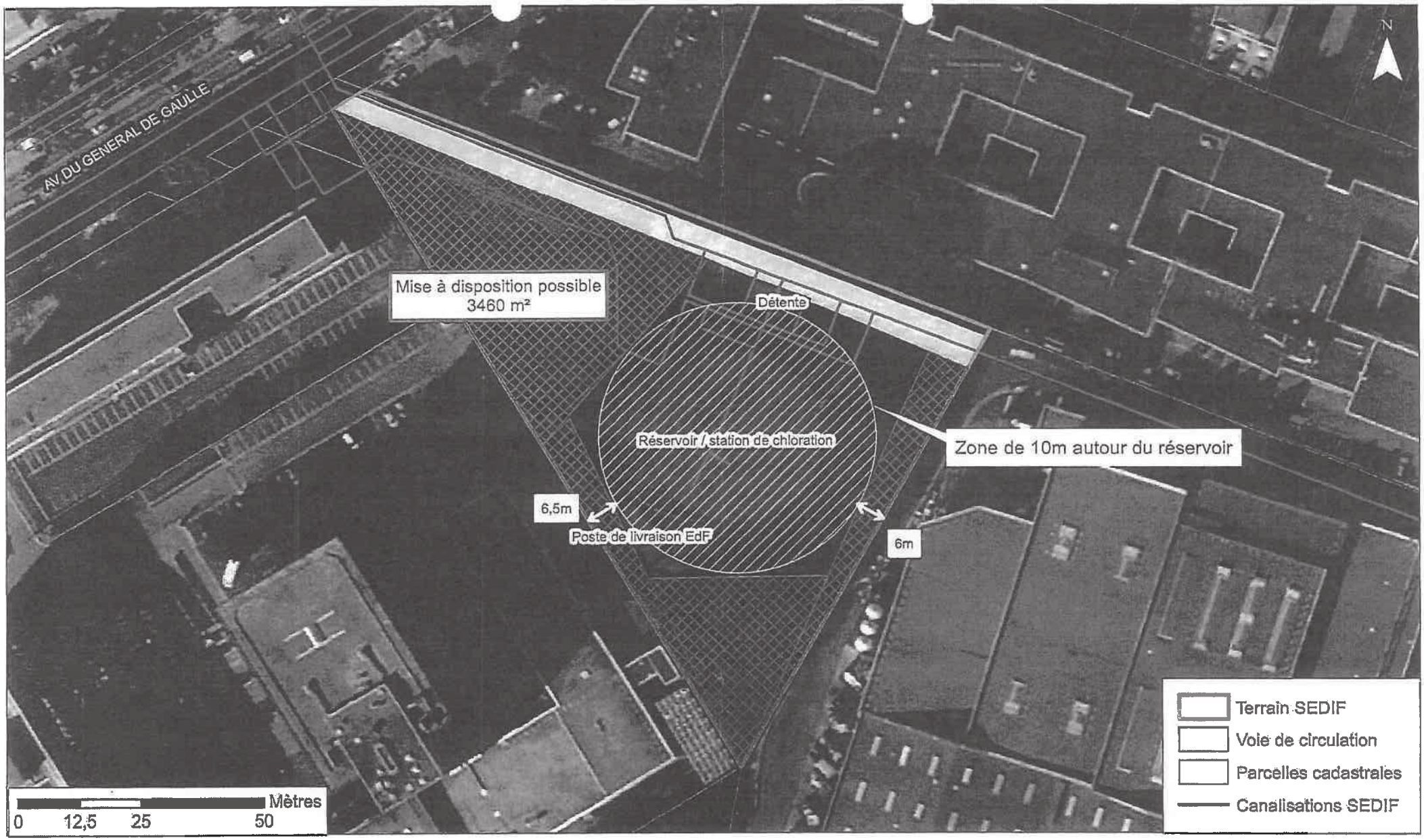
Dans l'attente de vos éventuelles propositions, pour poursuivre ces échanges après concertation avec les aménageurs qui portent ces projets, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire et cher collègue, l'expression de mes sentiments cordiaux et dévoués.

Le Président,

André SANTINI
Ancien Ministre
Député-Maire d'Issy-les-Moulineaux

P.J. : 4 plans

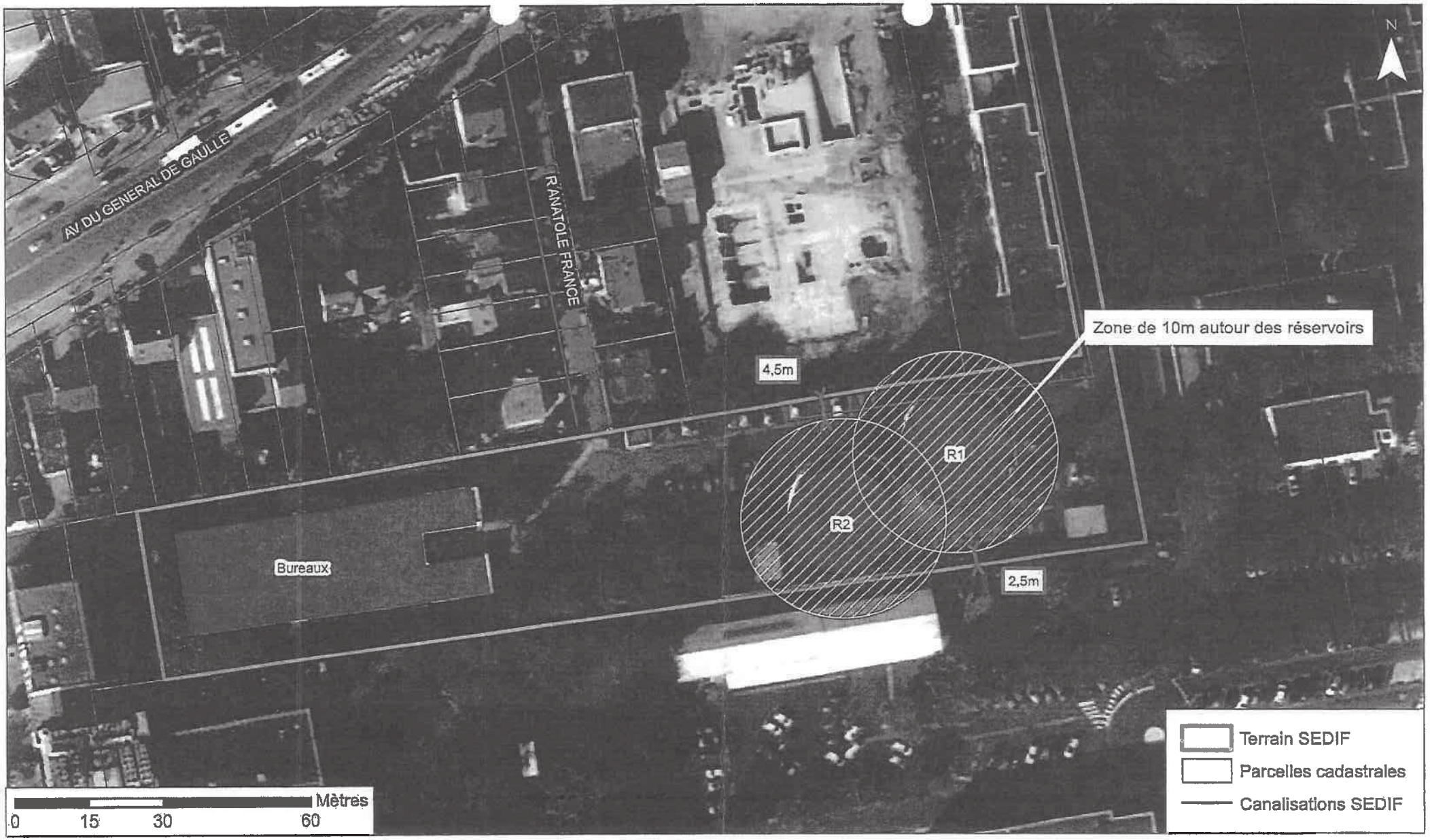
Monsieur Jean-Didier BERGER
Maire
Vice-président du Conseil départemental des Hauts-de-Seine
En son Hôtel de ville
Place Maurice Gunsbourg
92141 CLAMART Cedex



Plan n°1 : Site de La Plaine
377, avenue du Général de Gaulle à Clamart

Source : SIG SEDIF
Réalisation GPSD décembre 2015

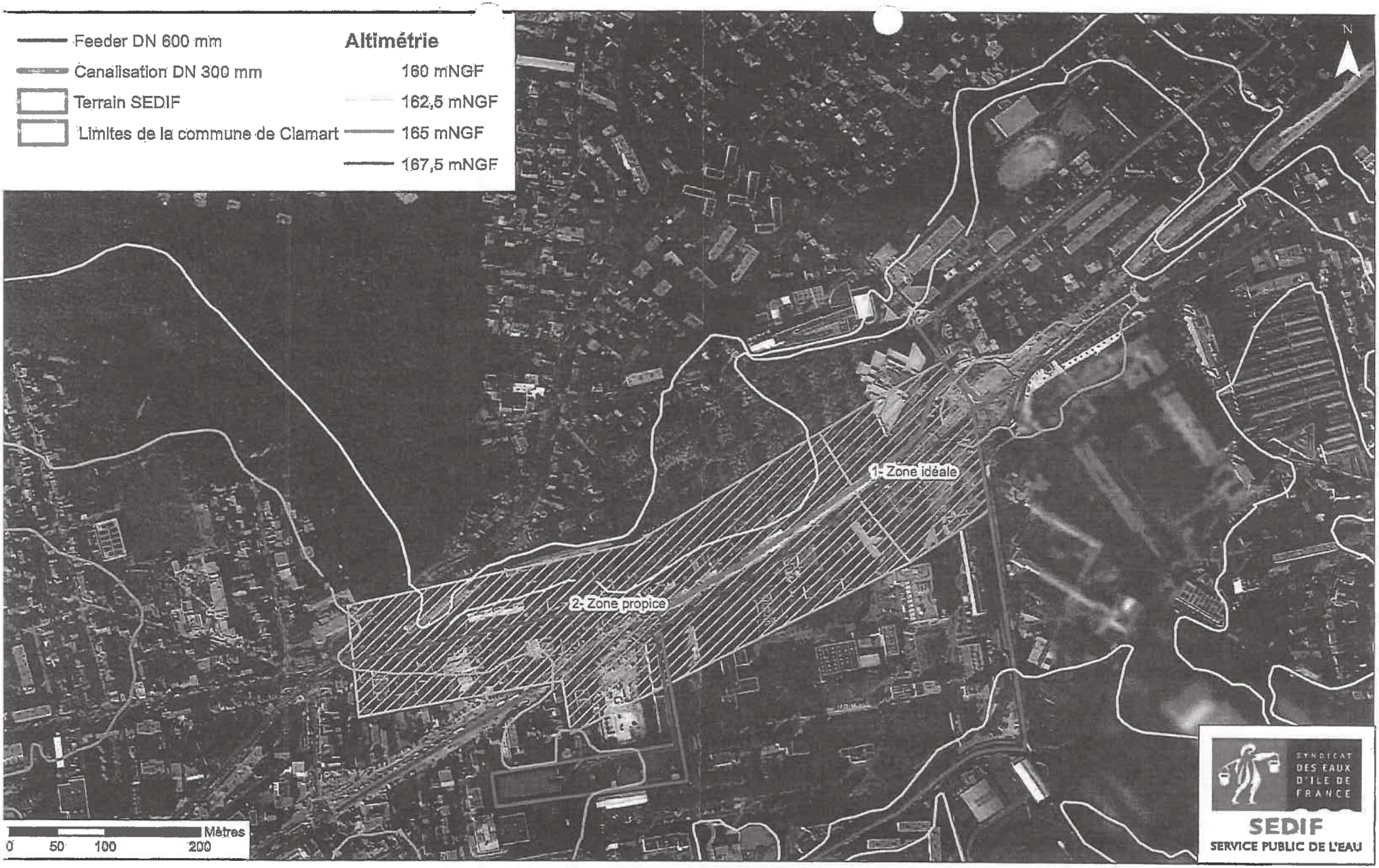
SYNDICAT DES EAUX D'ILE DE FRANCE
SEDIF
SERVICE PUBLIC DE L'EAU



Plan n°2 : Site des Champs Faucillons
87 bis, avenue du Général de Gaulle à Clamart

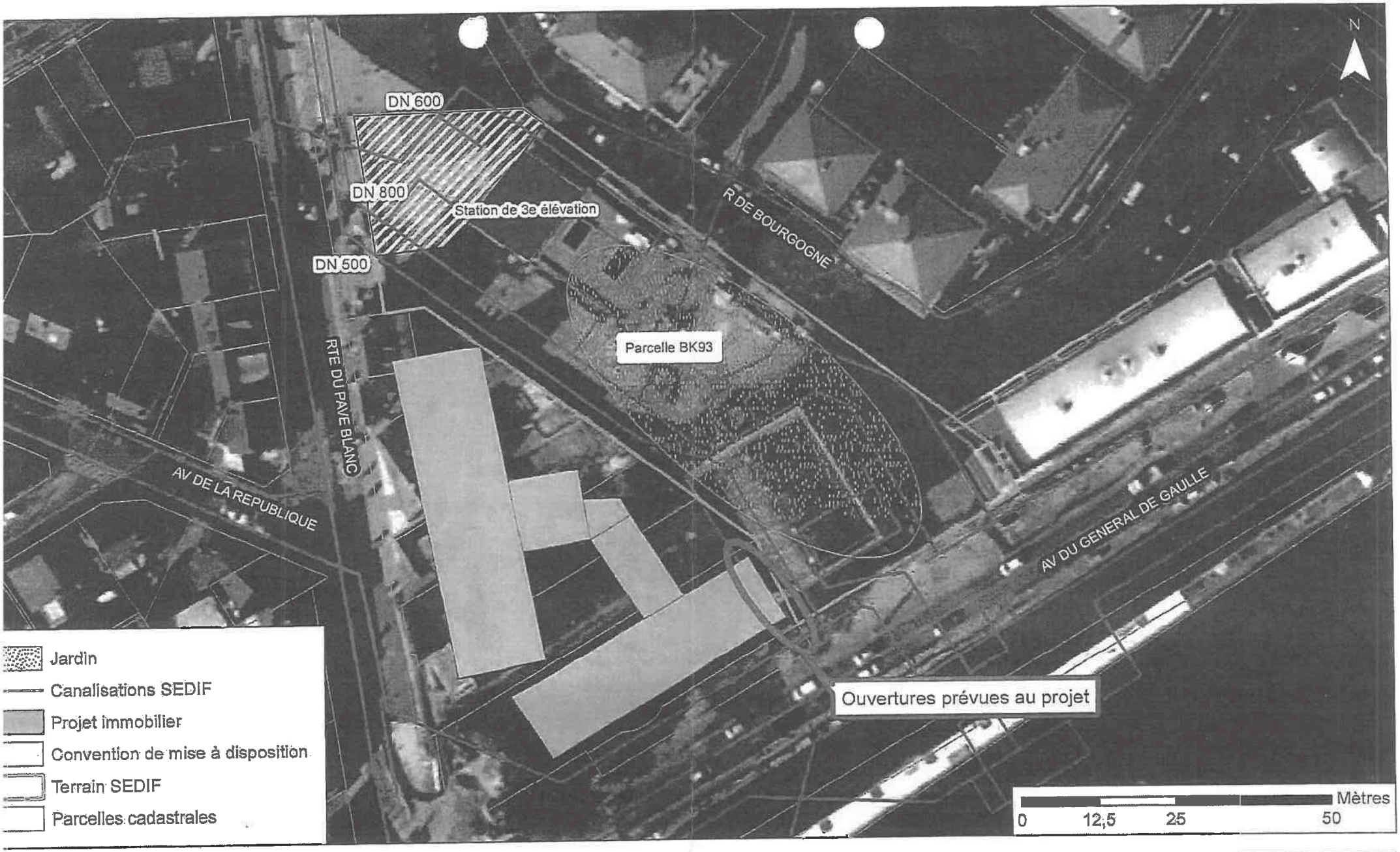
Source : SIG SEDIF
Réalisation GPSD décembre 2015

SYNDICAT DES EAUX D'ILE DE FRANCE
SEDIF
SERVICE PUBLIC DE L'EAU



Plan n°3 : Zones de reconstruction envisageables des réservoirs de Champs Faucillons

Source : SIG SEDIF
Réalisation GPSD novembre 2015



Plan n°4 : Site de Pavé Blanc
438, avenue du Général de Gaulle à Clamart

Source : SIG SEDIF

SYNDICAT DES EAUX D'ILE DE FRANCE
SEDIF
SERVICE PUBLIC DE L'EAU

SYNDICAT DES EAUX D'ILE DE FRANCE
SEDIF
SERVICE PUBLIC DE L'EAU
14, rue Saint-Benoît
75006 Paris

COURRIER SUIVI
RECOMMANDÉ
AVEC AVIS DE RÉCEPTION
n° de l'envoi : 2C 131 370 4005 4

RECOMMANDE
R1 AR

MALADIERE PPDC
ISERE
12-06-18
543 L1 019838
BDCE 752711

€ R.F.
LA POSTE
005,94
HU 622128

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Modification n°1 du PLU
Direction de l'Urbanisme et du Logement de Clamart
Centre administratif
1-5 avenue Jean Jaurès
92140 CLAMART