

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

Modification n ° 1

du Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique
du 14 mai au 12 Juin 2018

Conclusions motivées

Table des matières

1	Objet de l'enquête.....	3
1.1	Présentation.....	3
1.2	Cadre juridique de l'enquête.....	4
2	Modalités d'organisation et déroulement de l'enquête.....	4
3	Analyse et motivations.....	5
3.1.1	Modification du règlement de la zone UE.....	5
3.1.2	Modifications concernant la transition entre les zones UE et les zones UA, UC et UBd...6	
3.1.3	Modifications liées à l'étude du CAUE 92.....	6
3.1.4	Modifications liées aux autres secteurs de projet de la ville.....	7
3.1.5	Autres modifications.....	7
4	Conclusion.....	8
4.1	Motivations sur la forme.....	8
4.2	Motivations sur le fond.....	8
4.2.1	Conclusion motivée.....	9

1 Objet de l'enquête

1.1 Présentation

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

Le Plan Local d'Urbanisme actuel a été approuvé le 12 Juillet 2016 en Conseil de territoire de l'Établissement public territorial Vallée sud – Grand-Paris.

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

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

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

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

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

1.2 Cadre juridique de l'enquête

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

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

2 Modalités d'organisation et déroulement de l'enquête

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

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

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

Les procédures d'affichage et de publicité ont été conformes aux exigences réglementaires. En outre le dossier a été mis en ligne sur le site internet de la Ville.

Les personnes publiques associées ont été consultées.

L'enquête s'est déroulée du lundi 14 mai à 8 h 30 au mardi 12 juin 2018 à 17 h 30 soit pendant 30 jours consécutifs. Nous avons assuré quatre permanences.

La participation du public a été significative puisqu'au cours des permanences nous avons reçu 25 personnes ou groupes de personnes.

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

- dans le registre pour 27 d'entre-elles ;

- par courriel pour 26 d'entre-elles ;
- par courrier pour 9 d'entre-elles ;

ou bien directement au commissaire enquêteur lors des permanences.

Aucun incident n'a été à déplorer.

3 Analyse et motivations

Les objectifs recherchés par la Ville exposés ci-dessus ont été déclinés dans le rapport de présentation selon le plan suivant :

- Modification du règlement de la zone UE ;
- Modifications concernant la transition entre les zones UE et les zones UA, UC et UBd ;
- Modifications liées à l'étude du CAUE 92 (secteurs avenues Jean Jaurès/Victor Hugo et Galvents Corby) ;
- Modifications liées aux autres secteurs de projet de la ville ;
- Autres modifications (précisions, rectifications d'erreurs matérielles etc.) ;

Nous avons repris ce plan dans l'analyse des observations et nous le conservons pour ces conclusions.

3.1.1 Modification du règlement de la zone UE

Nous avons relevé 8 articles qui ont fait l'objet d'une ou plusieurs observations ou propositions, portant sur :

- les accès et la voirie (UE 3),
- l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (UE 6),
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (UE 7),
- l'emprise au sol (UE 9),
- la hauteur maximum (UE10),
- l'aspect extérieur des constructions (UE 11),
- le stationnement (UE 12),
- les espaces libres et les plantations (UE 13).

A l'issue de l'enquête, l'EPT a donné une suite favorable à des propositions portant sur :

- l'imposition d'espaces verts de pleine terre minimum dans les marge de recul (UE 6),
- une augmentation des possibilités de distances par rapport aux limites séparatives pour les terrains de largeur ≤ 15 m (UE7),
- la possibilité de réaliser une extension dans la hauteur de l'égout existant dans la limite de 7 mètres à l'égout du toit (UE10),
- l'interdiction des toitures terrasses pour les extensions (UE11).

Certaines propositions ont été étudiées mais n'ont pas été retenues.

Nous donnons un avis favorable à ces dispositions qui ont été retenues et nous comprenons les raisons pour lesquelles certaines n'ont pas été retenues.

Nous faisons cependant une exception sur l'interdiction ou la limitation des toitures terrasses. Nous comprenons l'argument selon lequel il y aurait risque de dégradation dans le temps en raison d'une mauvaise conception, d'un manque d'entretien ou d'installation technique indésirable. Lors de la remise du procès-verbal de synthèse, nous avons exprimé notre position à Monsieur le maire sur ce point et au moment où nous écrivons ces lignes, le ministre indique l'objectif du gouvernement qui est de compenser toute nouvelle imperméabilisation de surface par la remise en pleine terre d'une surface équivalente. Les toitures terrasses sont inscrites dans le sens de l'histoire et nous pensons que nous devons à nous habituer à cette nouvelle esthétique.

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

Nous n'avons relevé aucune observation sur ce sujet et nous n'avons personnellement pas d'avis contraire à ce qui est proposé dans le cadre de la modification.

3.1.3 Modifications liées à l'étude du CAUE 92

3.1.3.1 Modifications du zonage

Les propositions globales d'aménagement et d'embellissement de la ville faites par le CAUE 92 ont pour objectif la préservation et la mise en valeur des atouts architecturaux et paysagers de la ville. Nous avons pu constater de visu la pertinence de ces propositions qui se traduisent par la nécessité de modifier ponctuellement le zonage. Nous avons recueilli un certain nombre d'avis favorables à ces propositions venant de personnes concernées directement et satisfaites de voir sanctuarisé le caractère pavillonnaire et verdoyant de leur secteur. Malheureusement, il existe quelques propriétaires qui se trouvent contrariés par ce changement parce qu'ils perdent la possibilité d'une valorisation de leur bien. Il reste que la majorité des personnes qui se sont exprimés sont favorables à ces changements. Personnellement nous sommes aussi favorables à ces propositions de zonage qui vont dans le sens de la préservation des atouts architecturaux et paysagers.

Nous notons que le maire reste à l'écoute de tout projet contribuant à restaurer la maison existante du [REDACTED] de Bièvres suite à la demande exprimée par Madame [REDACTED] lors d'une permanence.

Nous sommes satisfait de constater que la modification de l'article UE 7 permettant de construire avec une marge de recul ramenée à 1,90 m par rapport aux limites séparatives, va donner à Monsieur [REDACTED] et à d'autres propriétaires dans son cas, la possibilité de construire sur son terrain sis [REDACTED] avenue Victor Hugo.

3.1.3.2 Les secteurs d'enjeux

Certains sites ont été repérés par l'étude du CAUE 92 pour le potentiel en terme de mutabilité et de valorisation dans un objectif d'embellissement du secteur et de son cadre urbain et paysager. Nous sommes tout à fait favorable à cette démarche. Cependant, elle peut se heurter à l'opposition de propriétaires qui voit s'échapper la pleine jouissance de leur propriété et la possibilité d'y développer leur propre projet. C'est ce qui arrive avec la propriété [REDACTED] sur laquelle un projet immobilier a été développé. Ce projet tel qu'il a été présenté est incompatible avec le projet du CAUE 92. Il semble qu'il y ait un désaccord entre le service de l'urbanisme et le promoteur et les héritiers [REDACTED] représentés en particulier par Madame [REDACTED] que nous avons reçu deux fois en permanence. Celle-ci et le promoteur reprochent notamment à la commune de les avoir laissés développer leur projet sans les avertir. Nous ne pouvons pas nous positionner comme juge dans cette affaire. Nous constatons que le terrain en question est inclus dans le périmètre d'étude soumis à sursis à statuer voté par le conseil municipal le 16 octobre 2016. De ce fait, le promoteur aurait dû s'attendre à ce qu'aucune décision n'intervienne avant la levée de ce sursis. Par ailleurs, il aurait pu s'informer sur le projet du CAUE 92 dans ce secteur durant les réunions publiques de concertation préalable. Étant donné l'état d'esprit dans lequel sont les héritiers Marionnaud à l'heure actuelle, nous pensons que le maire aura intérêt à les recevoir pour faire le point de la situation.

3.1.4 Modifications liées aux autres secteurs de projet de la ville

Nous considérons que toutes les justifications du rapport de présentation sont satisfaisantes et que par ailleurs, l'EPT a donné des réponses satisfaisantes aux observations qui ont été émises.

3.1.5 Autres modifications

Nous considérons que toutes les justifications du rapport de présentation sont satisfaisantes et que par ailleurs, l'EPT a donné des réponses satisfaisantes aux observations qui ont été émises.

Concernant la mise à jour des annexes, la demande particulière de Madame [REDACTED] que le PPI du CEA de Fontenay-aux-Roses soit joint à la liste des servitudes d'utilité publique, a attiré notre attention. L'EPT a répondu dans le cadre de son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations en rappelant qu'à aucun moment « *L'État n'a ainsi jamais mentionné, lors de la révision du PLU ou au moment de la création de la ZAC, un risque lié à la proximité du CEA, a fortiori en indiquant l'existence d'un PPI. Il est à noter en particulier que l'Autorité Environnementale, dans son avis du 18 mai 2017, ne fait pas allusion à des investigations complémentaires en matière de pollution radiologique* ». Le maire a répondu à l'ASN par un courrier le 4 juin 2018 rappelant ces faits. Par ailleurs, il nous a été communiqué une intervention

du Sous-Préfet des Hauts-de-Seine affirmant que tous les aspects réglementaires du dossier de la ZAC du Panorama avaient été respectés, que ce projet est très intéressant sur le plan environnemental et que toutes les craintes liées à cette proximité du CEA étaient infondées.

De notre côté, nous nous sommes permis de contacter Monsieur Christophe Quintin de l'ASN signataire du courrier que Madame [REDACTED] a annexé au registre. Nous avons insisté pour savoir quel serait le moyen à mettre en œuvre pour aboutir à une information exhaustive sur un risque de pollution éventuel. A l'issue de cette conversation, il nous a orienté vers la commission locale d'information du Conseil départemental que nous avons contacté et qui nous a informé qu'une étude diagnostique de pollution du sol prévue initialement dans le cadre des travaux du stade du Panorama à Fontenay-aux-Roses allait être lancée sur un périmètre élargi à la ZAC du Panorama de Clamart. Cette étude devrait permettre d'éclaircir la position de l'État.

4 Conclusion

4.1 Motivations sur la forme

L'ensemble de la procédure du livre Ier, titre II, chapitre III du Code de l'environnement relative à l'enquête publique a été respectée, notamment les points suivants :

- les mesures de publicité et d'affichage ont été correctement menées dans les délais prescrits ;
- les PPA ont été informées dans les délais légaux ;
- les conditions d'accueil du public ont été satisfaisantes ainsi que les moyens laissés à sa disposition pour son information et son expression.

Nous avons apprécié favorablement la mise en place de réunions d'information et de concertation et la mise en place dans le hall du service de l'urbanisme de panneaux d'information didactiques durant toute la durée de l'enquête. Cela peut expliquer la bonne participation du public pour ce type d'enquête.

Par ailleurs, nous avons apprécié favorablement la clarté du dossier qui, outre qu'il comprenait toutes les pièces requises, était introduit par un rapport de présentation bien rédigé et bien illustré avec des justifications argumentées clairement. Il était complété par un règlement modifié qui a permis une bonne mise en perspective des modifications.

4.2 Motivations sur le fond

A la lecture du dossier et du rapport de présentation en particulier, et à la suite de la visite des lieux, nous confirmons qu'aucune des modifications projetées ne rentrerait dans le cadre d'une révision de PLU mais reste bien dans le cadre d'une modification de PLU conformément à l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme.

Les modifications projetées vont dans le sens de l'objectif recherché qui est l'amélioration du cadre de vie des habitants de Clamart définie dans le PADD et nous y sommes favorables.

Des propositions ont été faites lors de cette enquête et nous avons apprécié que l'EPT ait répondu à chacune d'elles pas toujours favorablement mais en argumentant la réponse le plus souvent.

Nous avons noté qu'une bonne partie des personnes qui se sont déplacées et qui se sont exprimées, se sont déclarées favorables à ces modifications.

Nous avons noté que des personnes ont regretté que le PLU manque d'ambition par rapport aux objectifs fixés dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique. S'il est vrai que l'objectif de maintien des zones pavillonnaires et de préservation des espaces verts va dans le sens de la non aggravation de la situation, la prochaine étape pourra consister à une meilleure maîtrise technique des surfaces imperméabilisées en général et des toitures terrasses en particulier même si l'aspect esthétique de ces dernières n'est pas encore intégré dans les esprits.

4.2.1 Conclusion motivée

En conséquence, nous donnons un **avis favorable** à cette modification n°1 du Plan local d'urbanisme de Clamart.

Fait à Levallois-Perret le 9 juillet 2018



François Huet

Commissaire-enquêteur