



PLU de Clamart

Modification n°1 (mai-juin 2018)

Contribution de *Clamart Citoyenne*

Introduction

« *Clamart Citoyenne* est une association politique locale, écologiste et de gauche, où se côtoient des cultures politiques diverses. En liaison avec le réseau associatif, elle entend susciter l'intérêt actif des Clamartois-es à tous les aspects de la vie dans la cité et préfigure et prépare des rassemblements larges et efficaces pour changer les pratiques politiques à Clamart. »

Aux élections municipales de 2014, nous avons présenté une liste, et avons eu deux élu·e·s. Depuis, et conformément à ce que nous avons annoncé, nous sommes vis-à-vis de cette municipalité dans une opposition constructive. Nous ne partageons pas, loin de là, ses orientations politiques. Son action, depuis quatre ans, nous conforte dans cette opposition. Et, malgré les attaques dont nous faisons régulièrement, et de plus en plus l'objet, nous conservons notre état d'esprit.

Nous ne nous attendions pas à une action municipale qui aille dans le sens de nos valeurs : solidarité, écologie, féminisme (et, malheureusement, nous devons ajouter les libertés publiques, tant elles sont malmenées à Clamart). Nous ne pensons pas non plus que le maire irait aussi loin dans sa volonté de transformer socialement et sociologiquement cette ville, sans autre logique qu'économique, et sans prendre en compte les enjeux environnementaux de notre époque.

Le rapport de présentation

1/ Modifications du règlement de la zone UE

ARTICLE UE 3 – Accès et voirie

Cette modification est une question de bon sens.

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

C'est bien que les habitants aient la place de garer leurs véhicules chez eux. Reste à trouver le moyen de les y inciter !

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

Voilà des précautions qui vont dans le bon sens. Les vues vers les jardins sont très précieuses.

ARTICLE UE 9 – Emprise au sol

La question du découpage en petites parcelles se pose en effet. Nous pouvons la constater un peu partout à Clamart.

Du côté des inconvénients, il y a bien sûr le fait qu'en construisant à la place d'un grand jardin, nous perdons de la végétation, avec tous ses avantages qui disparaissent. Par ailleurs, cela risque d'induire des difficultés supplémentaires de stationnement.

Du côté des avantages, cela permet à davantage de gens de se loger, pour un coût un peu moindre. Ceci étant, les prix pratiqués restent réservés à ceux qui ont des moyens, et ce n'est pas grâce à ce découpage que la mixité sociale sera assurée.

ARTICLE UE 10 – Hauteur maximum

Il était en effet nécessaire de contraindre par la réglementation le respect de l'esprit du PADD.

ARTICLE UE 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Regretter la « manière disgracieuse » et le manque de « réflexion architecturale » de certaines toitures de type Mansart est assez cocasse. Tous les goûts sont dans la nature, certes. Mais, globalement, les constructions de logements depuis 2014 nous paraissent accumuler toutes les fautes architecturales...

Plus grave : l'interdiction des toitures-terrasses. C'est une aberration écologique : les vertus des toitures végétalisées en terme d'isolations thermique et phonique, de récupération de l'eau, de production d'oxygène et d'absorption de CO2 et de particules nocives, de filtrage et de réduction de la poussière, de réduction des écarts de température entre jour et nuit, ainsi que des variations de l'humidité, sont maintenant bien connues.

Sur le long terme, d'autres avantages sont à prendre en compte : les toitures végétalisées participent de la biodiversité, en accueillant des insectes et des coléoptères ; elles sentent bon et permettent de réduire le stress de la vie dans un milieu bruyant, hyperactif et pollué.

Les arguments techniques ne tiennent plus de nos jours. Les ingénieurs et les architectes savent comment contourner les problèmes constatés au début. Bien entretenu, un toit végétalisé dure longtemps.

D'après l'université de Toronto, « si 10 à 20 % des toitures étaient végétalisées en ville, le climat urbain serait sain ».

En terme esthétique, cette interdiction des toitures-terrasses réduit considérablement les innovations, et prend le risque de figer les constructions dans un style passéiste, malheureusement très souvent observé à Clamart ces dernières années.

ARTICLE UE 12 – Stationnement

Là aussi, voilà une évolution rétrograde. Nous la développerons au chapitre « [modifications transversales](#) ».

ARTICLE UE 13 – Espaces libres et plantations

C'est une très bonne nouvelle que cette augmentation de la part de pleine terre.

Nous verrons ce qu'il en est dans les OAP, où cette obligation est malheureusement supprimée.

2/ Modifications concernant la transition entre les zones UE et les zones UA, UC et Ubd

ARTICLES 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Nous faisons les [mêmes remarques](#) que pour la zone UE.

ARTICLES 10 – Hauteur maximum

Nous faisons les [mêmes remarques](#) que pour la zone UE.

3/ Modifications liées à l'étude du CAUE 92 (secteur avenues J. Jaurès / V. Hugo et Galvets Corby)

A/ Zonage

Toutes les justifications visant à maintenir le caractère « vert », paysager, pavillonnaire, ou bien à préserver des constructions qui ont un certain intérêt patrimonial, vont dans le bon sens.

Toutefois, l'étude du CAUE 92 ne se préoccupe pas du logement social.

Or, le déclassement de UA ou UC en UE fait qu'il n'est plus obligatoire d'avoir 30 % ou 20 % de logements sociaux. La municipalité actuelle n'étant dans ce domaine pas très volontariste, il est à craindre que ce nouveau classement n'entraîne certains immeubles vers du logement privé, à la place de logements sociaux.

B/ Secteurs d'enjeux

Le site correspondant à la station service située rue de Vanves

Ici, c'est une nouvelle OAP, apparemment soumise à ses propres règles et non à celles de leur zonage.

La création d'une liaison piétonne, et la réalisation de jardins sont deux bonnes mesures.

La dérogation à l'obligation de pleine terre peut paraître cependant un peu trop « arrangeante » ici. Malgré la justification liée à la station service, elle aurait pu être évitée.

Les terrains au niveau du Marionnaud, avenue Victor Hugo

Là aussi, c'est une nouvelle OAP, apparemment soumise à ses propres règles et non à celles de leur zonage.

La création d'une place et de jardins potagers sont deux bonnes mesures.

La dérogation à l'obligation de pleine terre n'est ici pas justifiée. Il est dommage que la raison n'en soit pas donnée.

L'aménagement d'un linéaire de façade commercial, au niveau de la place de l'Hôtel de Ville

Cette petite surface, végétalisée, est très bienvenue, car l'ensemble de la place de l'Hôtel de Ville est tout de même très minéral, et manque de verdure. Si ce côté-ci la place en est relativement bien pourvue, c'est précisément en grande partie grâce à cette petite surface.

Cette maison est déjà entourée de commerces. Il y a *Sylvie en Goguette*, qui est installée depuis peu de temps et qui apporte une certaine animation visuelle d'un côté, et tous ceux de l'avenue René-Samuel (successivement fleuriste, boulangerie, agence immobilière et restaurant) de l'autre. Cet alignement est du reste déjà remarquable, avec le très bel et grand immeuble au N° 1, et la charmante et petite maison au N° 3.

Même si, bien réalisé, un petit commerce peut avoir son intérêt ici, cela ne semble vraiment pas nécessaire, et risque de faire perdre le caractère rare et très particulier de cet endroit.

L'aménagement d'une partie de l'avenue Jean Jaurès, au niveau du 31

Il est certain que ce pignon était assez agressif...

Le site à proximité directe du Parc de la Maison Blanche

Remplacer « l'ancienne maison des associations par un équipement d'accueil en accompagnement du parc », pourquoi pas ? Mais il y a certainement des idées plus originales, et plus dans l'esprit de Clamart, qu'un « restaurant guinguette ». Il faudra que les Clamartois-es soient largement associés à l'élaboration de cet équipement.

C/ Patrimoine

Tous ces bâtiments méritent en effet d'être préservés et protégés.

Il y en a toutefois bien d'autres à Clamart. Par exemple, toute la rangée de maisons du 5 au 11 de la rue du Troisy. Elles ont un charme évident, qui n'a pas échappé à l'Architecte des Bâtiments de France, et devraient être rénovées puis protégées. Elles ne figurent malheureusement pas dans cette liste.

D/ Emplacements réservés

145, avenue Jean Jaurès

En-dehors de la question de savoir si la municipalité a pour vocation à aménager un accès à un édifice religieux construit après 1905, il faut admettre que le bâtiment voué à la démolition ne présente pas un caractère

particulièrement intéressant, contrairement à l'église Saint-Joseph, qui est actuellement en grande partie cachée par ce bâtiment. Un parvis permettrait d'en dégager le vue, avantageusement.

Il faudra cependant veiller à ce que ce ne soit pas le prétexte à ajouter encore du stationnement.

Si ce parvis peut servir aux usagers de l'école, la laïcité est sauvée !

69, avenue Jean Jaurès

La question mérite en effet d'être étudiée avec les propriétaires.

4/ Modifications liées aux autres secteurs de projet de la ville

Le projet Plaine Sud (OAP Plaine Sud)

La disparition de l'obligation d'avoir 10 % de pleine terre serait justifiée parce qu'elle ne serait pas possible « techniquement ». Mais c'est à cause des très nombreux parkings souterrains ! C'est un comble !

Certes, cette opération « intègre des objectifs de réalisation d'espaces verts ». Mais ce n'est pas suffisant.

Bien que les problèmes suivants apparaissent plus loin dans le document étudié, nous les aborderons ici, car ils concernent cette OAP Plaine Sud.

Dans le [chapitre consacré à la zone UBb' Les Canaux](#), nous apprenons qu'« une partie du secteur Plaine Sud (de la zone UBb') n'est plus soumise au taux de 25 % de logements sociaux ». La municipalité estime en effet qu'il y a bien assez de logements sociaux à Clamart, et considère que cela ne remet pas « en cause l'objectif de mixité sociale dans ce secteur, et à l'échelle du territoire communal. »

Mais le commissaire enquêteur avait bien cité, dans son rapport de 2017 sur ce secteur, des arguments en faveur d'une répartition des logements sociaux sur toutes les parcelles. L'obligation de 30 % avait déjà été revue à la baisse, à 25 %. Nous ne les aurons même pas.

Toujours dans ce [chapitre consacré à la zone UBb' Les Canaux](#), nous apprenons qu'un étage supplémentaire sera possible. Cela remet en cause tout l'équilibre financier avec les promoteurs.

Dans le [chapitre consacré à la suppression d'emplacements réservés secteur Plaine Sud](#), nous apprenons la suppression de l'emplacement réservé à un groupe scolaire. Il est affirmé que « la réalisation d'un groupe scolaire est prévue dans le cadre de la mutation du quartier Plaine Sud », mais nous n'en savons pas davantage. Cela nous inquiète.

Toujours dans ce [chapitre consacré à la suppression d'emplacements réservés secteur Plaine Sud](#), nous apprenons la suppression de l'emplacement réservé à la réalisation d'une cuisine centrale. Les raisons données peuvent paraître convaincantes.

Cependant, un équilibre favorable à la ville avait été pointé par le commissaire-enquêteur en 2017 : « Dans le cas présent, il estime que l'intérêt collectif de l'opération, au niveau financier, est loin d'être négligeable (11 classes, d'école, terrains d'assiettes, importantes infrastructures). » Le projet a bien évolué depuis : il n'y a plus de groupe scolaire, plus de cuisine centrale, moins de logements sociaux, des immeubles privés plus hauts... Cet équilibre est sérieusement remis en question maintenant.

Les abords de la RD 906 au niveau de la ZAC Panorama et de la station de tramway Soleil Levant

Là encore, c'est une nouvelle OAP, apparemment soumise à ses propres règles et non à celles de leur zonage.

Nous regrettons l'abandon de l'obligation de pleine terre. Aucune justification n'est ici apportée.

Un espace public avenue Jean-Baptiste Clément

Il faut en effet réaménager ce secteur, bien triste actuellement.

Le site de Vezous, rue du Commandant Duval

Toutes les modifications semblent être soit, tout simplement, pour permettre le projet (nous pouvons simplement nous étonner de ce que l'autorisation en ait été donnée avant de procéder à ces modifications), soit vont dans le bon sens (stationnement et garages, espaces libres et plantations).

La zone UBb' Les Canaux

Nous avons déjà parlé du logement social et de l'étage supplémentaire à propos du [projet Plaine Sud](#).

5/ Autres modifications (précisions, rectifications d'erreurs matérielles, annexes, etc.)

A/ Secteurs de projets le long de la RD906

Des ajustements du règlement concernant le projet de la ZAC Panorama (zone UBa).

Une grande souplesse est accordée pour les alignements, les retraits, les saillies, les hauteurs... Tout cela au nom de la « diversité architecturale » ! Quand on voit à quel point le style d'architecture développé à Clamart ces dernières années est tristement uniforme, on se dit qu'il vaut mieux en rire qu'en pleurer. Cela nous semble plutôt obéir à une logique marchande, en permettant aux promoteurs des « gestes » davantage commerciaux que créatifs.

Et puis, bien sûr, nous ne pouvons pas nous pencher sur cette ZAC Panorama sans rappeler qu'il y a encore un Plan Particulier d'Intervention (PPI) qui couvre le CEA de Fontenay, juste à côté. Les risques de rejets radioactifs, notamment en cas d'incendie lors du démantèlement de ses anciennes installations, existent toujours. Ces risques, potentiellement dramatiques, ne figurent même pas dans l'étude d'impact que la ville de Clamart a réalisée en 2017 !

Ce PPI devrait par ailleurs figurer dans les servitudes publiques. Or, il n'y est pas.

Il faut également rappeler que l'AE (Autorité Environnementale) régionale avait demandé que des études soient réalisées dans les sous-sols à la suite de la destruction des bâtiments d'EDF, car ces opérations peuvent faire ressortir des pollutions actuellement indétectables. Mais, là non plus, nous n'avons aucune information récente.

Dans le [Guide de l'ASN N° 15](#), « Maîtrise des activités au voisinage des installations nucléaires de base », nous trouvons certaines choses qui doivent absolument être connues ;

« Pour les projets en cours concernant les zones d'activité concertée (ZAC) et les lotissements, les échanges au niveau local doivent aborder les conditions selon lesquelles l'opérabilité des plans de secours pourra être assurée. » (page 14).

Juste après, toute une partie qui mérite d'être reprise intégralement :

« L'article R. 111-2 du code de l'urbanisme est un article d'ordre public issu du règlement national d'urbanisme (RNU). Il est opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme, y compris en présence d'une SUP (servitude d'utilité publique) ou si la commune est dotée d'un PLU ou d'un document en tenant lieu. Il dispose que : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.".

S'il estime que le projet contrevient à la mise en œuvre des actions de protection des populations, le préfet peut se fonder sur cet article pour demander la rectification de l'acte ou le déférer devant le tribunal administratif au titre du contrôle de légalité (cour administrative d'appel de Nancy, 2 juillet 2009, n° 08NC00795 et n° 08NC00910 ; tribunal administratif de Lille, 12 mai 2011, n° 1000988 ; tribunal administratif d'Orléans, 17 décembre 2013, n° 13011664).

Dans ces différents contextes, l'ASN émet au cas par cas des avis simples non obligatoires portant notamment sur la compatibilité des projets avec l'opérabilité des plans de secours, en particulier¹ dans les zones d'aléa à cinétique rapide. »

Le problème, c'est que l'ASN (Autorité de Sûreté Nucléaire) n'a pas été consultée !

Clamart Citoyenne a écrit au directeur de l'ASN. Nous joignons sa réponse, qui montre que, malheureusement, nos inquiétudes sont tout à fait fondées.

L'interdiction d'implantation de commerces sur certains secteurs spécifiques (zone UB).

Les commerces sont interdits sur certains linéaires spécifiques 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 ».

¹ Ce "en particulier" implique que cela ne s'applique pas seulement dans les cas de "cinétique rapide". Ces cas-là sont par exemple le cas de l'explosion d'un réacteur nucléaire. Il n'est bien sûr pas question de cela ici. Mais nous verrons ce qu'il en est en conclusion.

Autrement dit : on n'encourage pas les commerces de proximité où on peut aller à pied, mais on incite les gens à prendre leur voiture pour les centres commerciaux avec parkings.

B/ Modifications transversales

Des précisions, ajustements, des règles de stationnement.

Augmenter le nombre de places de parking empêche de trouver des solutions alternatives. Or, le changement climatique impose de trouver ces solutions. Des voitures moins polluantes ne résoudre jamais la question. Quelles que soient leurs vertus en termes de consommation, les voitures individuelles pollueront toujours, ne serait-ce qu'au moment de leur fabrication. La seule solution viable est d'en réduire le nombre, en rapprochant les lieux d'habitation et de travail, en développant les transports en commun, et en encourageant les transports partagés.

Comme cela a déjà été dit, il faudrait commencer par inciter les gens à stationner leurs véhicules dans leurs garages. Ceux-ci ont parfois été transformés en ateliers de bricolage, rangement de matériel de jardin, voire studios d'habitation. Ce sont autant de voitures qui stationnent sur l'espace public.

Des précisions, compléments, concernant des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Introduire une « souplesse » pour « autoriser plus de possibilités architecturales » ?

Comme nous l'avons déjà vu [à propos de la ZAC Panorama](#), nous craignons qu'en réalité cela ne revienne à s'affranchir des règles non par audace, mais pour apporter aux acheteurs une illusoire diversité. Et puis, la question se pose : qui décidera que telle souplesse est acceptable, et telle autre ne l'est pas ?

Conclusion

Cette modification apporte certains côtés positifs, mais relativement marginaux.

Certes les zones pavillonnaires semblent protégées. Il va cependant falloir continuer d'être très vigilants.

Mais surtout, ce qui est très inquiétant est la manque de réelle vision d'avenir, et la non prise en compte des vrais enjeux de notre époque. Tout obéit à des logiques économiques, mais à aucun moment l'écologie n'est sérieusement prise en compte. En réalité, toutes les mesures qui ont des vertus écologiques ont également un caractère attractif, qui en aucun cas n'est dissuasif pour toujours plus d'intérêts économiques. Ce sont toujours eux qui sont prioritaires.

La place accordée à la voiture individuelle montre bien cette politique passéiste, qui n'a pas compris qu'il fallait passer à autre chose. Outre les nécessités environnementales, ce sera de toute façon une réalité économique. Ce sont autant de raisons de ne plus continuer comme avant.

Les contraintes liées à la pleine terre sont assez significatives : on les augmente... du moment que c'est facile. Comme si c'était un enjeu très secondaire.

Deux dossiers très importants méritent leur propre conclusion :

- L'OAP Plaine Sud subit beaucoup de modifications. Elles vont toutes dans le sens de l'intérêt des investisseurs privés, mais pas dans celui de la population clamartoise, et notamment de ceux qui auraient le plus besoin de la puissance publique.

- La ZAC Panorama, avec ses dangers radioactifs qui peuvent amener une véritable catastrophe en cas d'accident, aux conséquences sanitaires potentiellement bien plus graves que les effondrements de carrières qui avaient fait 21 morts et 45 blessés en 1961. À l'époque, les règles avaient pourtant été respectées. Certes, les conséquences n'en seraient pas immédiatement aussi visibles. Mais ce serait un rejet radioactif qui pourrait conduire à des risques à terme pour la santé des gens qui le respireraient. N'oublions pas qu'il y a peut-être ici du plutonium.