Projet "Le Nôtre" - enquête publique
Avis de l'AUT-Clamart déposé sur le registre numérique le 20/04/2021

L'Association d'usagers des transports de Clamart et des communes voisines a été créée début 2015. Ses objectifs sont notamment "*D'améliorer à Clamart et dans les communes voisines les conditions de déplacement des usagers des transports, des personnes se déplaçant à pied et à vélo ainsi que la qualité de vie des riverains, en donnant la priorité aux modes de déplacement les moins consommateurs d'espace et d'énergie, et les moins polluants*".
C'est dans ce cadre que le présent avis est publié.

Le projet Le Nôtre va augmenter la population de ce quartier de presque 1000 habitants. Il faut que les déplacements de ces derniers puissent se faire sans dégrader ceux des habitants actuels.
L'étude d'impact comporte 10 grandes pages sur les déplacements dont 3 et demi sur les transports en commun et une sur les "modes doux". Il n'y a que du descriptif sans aucune analyse, avec juste une phrase : "*Enjeu nul - Le site est très bien desservi par les transports en commun bien qu'il soit excentré en limite communale de Meudon*".
Une étude de circulation a été réalisée en 2020 et a été complétée dans une version de 2021 par une page et demi sur les transports en commun et... 2 lignes sur le vélo, oubliés dans la première version.
La MRAe a demandé de compléter par une évaluation de la demande avec les différents choix modaux, en tenant compte de la sociologie de la population qui sera accueillie, ceci afin d'estimer les besoins des différents modes, dont particulièrement "*le potentiel de développement des modes actifs*". **Ceci n'est pas fait dans le complément d'étude de circulation qui reste très vague.**
Par ailleurs, la création au cœur du quartier de rues ouvertes à la circulation automobile, même "mixtes", n'améliore pas la qualité de déplacements des gens à pied par rapport à maintenant où le cœur de la cité de l'I3F est fermé aux voitures depuis quelques années. **Il faudrait plutôt une zone piétonne (accessible aux-vélos) à accès restreint, et, sinon, au moins que les aménagements soient tout-à-fait conformes avec un classement en "zone de rencontre", où les piétons ont priorité sur les autres modes**.

Dans l'étude de circulation complémentaire, il n'y a aucune étude précise prospective concernant les transports.
Concernant les bus, **il est dit que la RATP ne fournit pas de données de fréquentation par ligne : c'est faux.** Il faut le leur demander et ils les fournissent. Il existe également un site d'"open data" d'Île-de-France Mobilités (https://data.iledefrance-mobilites.fr/pages/home/) qui fournit énormément de données intéressantes sur les fréquentations des transports en commun dans notre Région (par jour et même par tranche horaire, pour chaque ligne). Il est choquant que les auteurs de l'étude de circulation n'en aient pas connaissance, pour élaborer un dossier d'enquête publique sur un tel projet urbain. **Sur ce point, ce dossier n'est donc pas crédible.**
Concernant le tramway T6, il est fait état de sa capacité, mais sans distinguer heures de pointe et autres heures.
Il est possible que le télétravail continue à être pratiqué assez massivement dans le futur, surtout dans le tertiaire, et que les TC soient moins chargés, mais il faut pour cela que tout nouvel aménagement urbain prévoie des locaux de télétravail de proximité. **Ce n'est pas le cas dans ce projet.**

Compte tenu de ce qui précède, l'AUT-Clamart demande que soient véritablement évalués la demande future et les choix modaux comme le demande la MRAe. Si on tient compte de la sociologie des futurs habitants, il est possible que des gens travaillant dans les entreprises des zones d'activité Noveos et Vélizy-Villacoublay/Meudon-la-Forêt soient intéressés par les logements dans ce nouveau quartier. Compte tenu de la distance entre celui-ci et les zones d'activité, il y aura une fréquentation plus élevée en tramway, vélo et certaines lignes de bus. Pour encourager cela et non l'utilisation du véhicule individuel, conformément aux orientations du Plan de déplacements urbains d'Île-de-France, il faut que les modes de transport collectif ne soient pas saturés et que les trajets à vélo soient sûrs et agréables. **Il faut donc véritablement travailler sur les évolutions de besoins en transports en commun et améliorer les trajets à vélo route du Pavé Blanc, ainsi que route de la Porte de Trivaux et avenue de Villacoublay (en fait le long du T6 du Pavé Blanc à Vélizy).**

OPERATION LE NOTRE à Clamart - Enquête publique - Demande de permis d'aménager Détails

À : jeanjacques.minard@gmail.com, Cc : Lambard Catherine, Bellance Noreen, Stephan Dorian et 2 de plus

Monsieur Minard,

Pour faire suite à notre échange téléphonique de ce jour, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le projet de convention de PUP du permis d'aménager de l'opération Le Nôtre avec rectification de l'erreur matérielle que nous avons noté. En effet, en page 2 du projet de convention, l'article 3 indique un nombre de logements réalisés de 379 à terme, **or le nombre de logements réalisés au total à terme est de 937**.

Comme demandé, nous allons intégrer ce projet de convention de PUP rectifié dans le dossier mis à l'enquête. Nous nous rapprochons des services pour l'intégrer.

Nous avons bien noté que cette erreur matérielle sera notée dans votre rapport d'enquête final.

Enfin, j'ai bien noté que vous souhaitiez pouvoir faire une visite du site accompagnée de la Directrice de Vallée Sud Aménagement rapidement, éventuellement ce jeudi 8 avril en fin de matinée puisque vous avez la permanence l'après-midi. Nous revenons vers vous rapidement pour fixer un créneau.

Vous souhaitant bonne réception de ces éléments.

Cordialement.

Vallée Sud
AMÉNAGEMENT
Grand Paris

Caroline RONGIERAS
Responsable d'opérations

Standard : 01 46 42 44 35
Mobile : 07 85 63 67 11

Vallée Sud Aménagement
28 rue de la Redoute - 92260 Fontenay-aux-Roses
www.valleesud-amenagement.fr

Projet "Le Nôtre" = enquête publique
Avis Marie-Catherine Poirier
Déposé le 22/04/2021

Clamartoise depuis plus de 30 ans, je me suis toujours intéressée à l'ensemble de ma ville. J'ai connu et connais encore des personnes habitant à la cité I3F du Pavé Blanc. J'ai aussi été plusieurs années DDEN (déléguée départementale de l'Éducation nationale) à l'école maternelle Garenne et le suis actuellement à l'école élémentaire Brignole-Galliera, ces 2 écoles ayant scolarisé et scolarisant actuellement les enfants habitant dans le quartier "3F". Mon avis tient donc compte de cette connaissance de la vie du quartier.

Tout d'abord, quand j'ai appris en 2015 qu'un projet municipal visait à détruire les bâtiments R26-R27 de Clamart Habitat et une grande partie de la cité des 3F, j'ai trouvé que c'était d'une extrême violence vis-à-vis de la population à qui il était en fait dit : "*Vous vivez là, vous n'avez rien demandé, mais on va vous virer d'ici*". Il existait bien sûr des locataires qui souhaitaient changer de lieu et qui ont saisi rapidement l'occasion de partir. Mais beaucoup étaient contents de leur habitation : en général grande et claire, proche d'une forêt, ayant fait l'objet de travaux conséquents récemment, désormais bien desservi par un tramway dont ils avaient subi les nuisances des travaux durant plusieurs années... Ces points sont d'ailleurs notés dans un certain nombre d'avis déposés pour cette enquête publique.

Ce projet s'apparentait purement et simplement à un changement de population et risquait aussi de conduire à de gros problèmes d'accès au logement social pour des demandeurs anciens, compte tenu du relogement des personnes virées de leur logement aux 3F. D'ailleurs, une des sources documentaires citées dans l'étude d'impact (p.125) s'appelle : "*Dossier d'intervention de Démolir - Groupe 3F*"... "Démolir" est bien le maître-mot dans ce projet.

Le PLU révisé en 2016-2017 changeait le zonage de ce quartier pour passer de 100% de logements sociaux à "*50% maximum*". A la réunion publique du 15 mars 2016, le pourcentage annoncé était confus mais semblait être autour de 40%. On s'aperçoit maintenant que ce ne sera que 30 ou 35% (on trouve les deux chiffres dans les divers documents).

Généralités

Concernant le projet soumis à enquête publique, un ressenti : appeler ce projet "Le Nôtre" est d'une prétention insondable. Certains élus clamartois actuels disent carrément vouloir : *"faire Versailles à Clamart!"*... Ce type de prétention est absolument sidérant. Les quartiers du Panorama avec son faux lac et du Grand Canal (ou Plaine Sud) avec ses faux canaux ont ceci de commun avec Versailles qu'il faut y faire arriver de l'eau qui n'y existe pas naturellement. On retrouve cette obsession dans le document de présentation générale du projet "Le Nôtre", de 96 pages, dont les 30 premières parlent de Versailles, de Vaux-le-Vicomte, des Tuileries. Il est même prévu une "Terrasse du roi" !!!

De façon plus précise, il faut se référer au « *Contrat d'intérêt national du Panorama et des secteurs à enjeux de développement de Clamart et de Fontenay-aux-Roses* » signé le 13 janvier 2017 par le préfet des Hauts-de-Seine, le maire de Clamart et le maire de Fontenay-aux-Roses. Comme il est dit dans l'étude d'impact, "*Les critères de cette reconnaissance sont assez stricts : les projets doivent favoriser la création de logements et le développement économique, en même temps que l'amélioration des transports en commun, du cadre de vie, de la mixité sociale et fonctionnelle, le tout placé dans le cadre de la transition énergétique et écologique.*" Or, dans le projet, on ne voit aucun développement économique, aucune mixité fonctionnelle et aucune amélioration des transports en commun. En matière de commerces, certains pensent que ça va dynamiser ce quartier mais il n'est prévu que 220m2 de commerces, ce qui est très peu.

De plus, alors qu'on vit actuellement une mutation importante et en partie pérenne en organisation du travail tertiaire, il ne paraît plus possible d'ignorer ce phénomène. Tout projet d'urbanisme devrait intégrer cette donnée et prévoir des espaces permettant le télétravail. En effet, les logements sont plus petits et plus de gens seront amenés à y travailler au moins partiellement à l'avenir. Il faut donc pouvoir le faire dans des locaux adaptés intégrés aux projets urbains.

Style

Concernant le style architectural, il s'agit d'imiter des "*périodes majeures et parfois méconnues de l'architecture : le directoire, un style simple et varié, le néo-palladianisme (18ème) ou encore le néo-classicisme*"... Cela a un rendu complètement "artificiel" et décalé, par rapport à ce qui existe dans la commune, notamment dans ce quartier. De la pure "duplitecture", courant architectural basé sur la copie de monuments ou de villes existantes, à la chinoise (voir https://64.media.tumblr.com/958edd9c6522f6635e8970df71d672ad/tumblr_inline_pb2ww1L3Ke1r6rzt7_1280.jpg).
A la rigueur, un style plus simple comme celui qui existe dans le quartier Grand Canal (Plaine Sud) et dans la partie Est de la route du Pavé Blanc serait préférable, avec une certaine cohérence le long de cette route.

Logement social

Le projet entier repose sur une description très négative du quartier qui, certes, connaît un certain nombre de problèmes mais n'a rien d'un "Bronx" clamartois. Il est même dit que le Bâtiment B dit « Boileau », dont la démolition était initialement prévue en deuxième phase, "*a fait l'objet d'une déclaration d'intention de démolir suite à la demande des habitants et de la commune en réunion publique du 15 mars 2016.*" Il y avait lors de cette réunion 250 participants. Mais combien de locataires personnellement concernés par le projet de démolition ? Précédemment, les fameux "groupes de travail" n'avaient pour aucun dépassé 12 participants, dont certains ont participé à plusieurs groupes...

Concernant les "problèmes", des questions se sont posées à plusieurs reprises, notamment au sujet de la rixe importante de 2015, qui est maintenant utilisée pour disqualifier toute la cité de l'I3F. L'expression "quand on veut noyer son chien, on l'accuse de la rage" vient très facilement à l'esprit dans ce contexte.
D'autres événements sont venus troubler encore plus les esprits comme le suivant : en novembre 2018, un contrôle "de jeunes" effectué à proximité de ce quartier par des policiers municipaux de Clamart avait abouti à la condamnation d'un de ces policiers en janvier 2020 à trois ans de prison dont deux avec sursis, pour faux en écriture publique (falsification d'un procès-verbal).

Quoiqu'il en soit, concernant le programme prévu, dans aucun document n'apparaît clairement l'état du nombre de logements du quartier entier actuel (périmètre concerné, tours I3F de la rue Bossuet, immeubles R26-R27 déjà détruits de Clamart Habitat) et futur.
Dans l'étude d'impact, il est dit que l'I3F a proposé de construire :

- au minimum 318 logements sur place lors des deux phases du projet,
- environ 380 logements sur des terrains localisés en partenariat avec la ville :
  - rue de Verdun : 52 logements sociaux
  - rue des Monts : 15 maisons individuelles sociales
  - sur le Triangle Campus : 64 logements sociaux
  - quartier Plaine Sud (Grand Canal) 1e phase : 80 logements sociaux
  - quartier Plaine Sud (Grand Canal) 2e phase : 170 logements sociaux

Dans le projet de convention PUP (pièce 32), il est fait mention de 937 logements construits dont 322 logements sociaux sur le périmètre à aménager, incluant apparemment les 3 bâtiments maintenus (hors rue Bossuet et R26-R27, donc).

Le courrier du Préfet du 92 (P.Soubelet) à l'I3F du 17 juin 2020, inclus dans le document "*1641-PA38-Justification du dépôt de la demande de permis de démolir*" (pièce 33), fait le décompte des logements sociaux démolis qui doivent être compensés. **Malheureusement, l'annexe à ce courrier, censée présenter "*le détail des opérations permettant la reconstitution partielle sur site et hors site, s'élevant à ce jour à 494 logements sur les 506 logements à flécher.*", n'est pas jointe à ce courrier.**
Ce courrier présente l'état des logements sociaux dans ce quartier, **avec un chiffrage différent de ce qui est donné dans l'étude d'impact :**

- Destruction de 558 logements PALULOS par l'I3F dont 506 seront reconstitués respectivement sur site (212 PLUS/PLAI) et hors site (294 PLUS/PLAI). Les 52 manquants seront "*portés par Clamart Habitat sur la ZAC Panorama*" (selon courrier du maire de Clamart du 10/4/2017). **On ne retrouve pas là les "*au minimum 318 logements sur place*" promis par l'I3F.**
- Destruction de 53 logements par Clamart Habitat, reconstitués sur site.

Le préfet note ce qui suit concernant les opérations menées par l'I3F à Clamart :

- ZAC du Panorama-lot K :39 logements PLUS/PLAI
- Îlot Galliera/Roosevelt : 21 logements PLUS/PLAI
- Mais "*une baisse du nombre de logements sur les opérations Monts-Verdun, l'annulation de l'opération Triangle-Campus et une nouvelle opération de développement sur Nexity Campus.*".

Et le préfet conclut qu'il manque 12 logements PLUS/PLAI dans le décompte "*qu'il conviendra de flécher dans vos prochaines opérations de développement*".

Le préfet insiste par ailleurs sur le fait que le relogement des personnes expulsées par le projet ne peut pas se faire en dérogeant aux règles d'attribution des logements sociaux. Il parle notamment de "sous-occupation" : une personne seule ne pourra pas avoir plus grand qu'un 2-pièces. **Les promesses faites par le maire de Clamart et l'I3F d'avoir des logements identiques au même prix ne seront donc sans doute pas tenues. Cela signifie que, pour un certain nombre de locataires, par exemple des personnes âgées accueillant occasionnellement leurs petits-enfants, il y aura une dégradation de leurs conditions de vie, sans qu'elles l'aient prévu il y a encore quelques années. Par ailleurs, selon mes informations, des personnes relogées sont déçues car les nouveaux appartements n'ont souvent pas de cuisine séparée, pas de placards, ce qui nécessite d'acheter des meubles de rangement.**

Le préfet écrit qu'il émet un avis favorable de principe à la destruction de la 2ème phase, mais que, pour autoriser les démolitions, il lui faudra les "*offres de reconstitution des 12 logements PLUS/PLAI d'I3F et des 52 logements PLUS/PLAI de l'OPH." [Clamart Habitat].* **Ceci n'est donc pas encore acquis. D'ailleurs, contrairement à ce qui est dit dans la note de présentation générale** (*"volonté partagée d'I3F, de l'OPH Clamart Habitat et de la Ville de Clamart de rénover en profondeur),* l'I3F n'était pas enthousiaste devant ce projet, vu les nombreux travaux et investissements effectués dans cette cité dite "du Pavé Blanc" (environ 30 millions d'euros) entre 1995 et 2015. D'ailleurs, la volonté de l'I3F est tellement grande que l'opération "Le Nôtre" ne figure pas dans les projets présentés sur le site Internet de l'I3F.....

Le préfet a demandé à l'I3F de reloger les locataires concernés par le projet mais la part de relogement à Clamart n'est pas facile à calculer. On apprend à cette occasion que le nombre de logements sociaux prévu a diminué dans le quartier Percy, opérations Monts-Verdun qui ont pourtant fait l'objet d'une enquête publique en 2017 (avec 38 logements sociaux prévus rue de Verdun et non 52, et 18 rue des Monts dont 15 PLUS/PLAI, dont une partie par l'I3F). Si on peut modifier sans problème une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, comment croire tout ce qui est "garanti" dans un dossier soumis à enquête publique ?

Équipements publics

Dans le PUP, on note que les besoins estimés en équipements publics induits par l'opération sont les suivants :

- la création de 3,5 classes de maternelles et d'élémentaires pour un montant de 3 360 000euros TTC, mise à 100% à la charge de la SPLVSA,
- la création de 16 berceaux pour un montant de 864 000 euros TTC, mise à 100% à la charge de la SPLVSA,
- la création d'un équipement multisports d'environ 1650 m² dans le quartier Grand Canal à Clamart auquel l'opération Le Nôtre participera à hauteur 1 855 062 euros TTC, soit 34,7% (!) du coût de l'équipement, en proportion estimée de la fréquentation de cet équipement par les habitants du nouveau quartier.

Dans le projet, il n'y a ni crèche, ni école. Il n'est pas précisé quelle école serait ainsi cofinancée et selon quel mécanisme, vu que dans le secteur, il existe déjà plusieurs écoles déjà construites, dont une nouvelle récemment à Plaine Sud (Grand Canal). Il n'est pas non plus précisé où serait construite une crèche ou quelle crèche déjà existante serait cofinancée et selon quel mécanisme (la plus proche existante est la crèche Normandie, celle qui existait dans le quartier, dans un bâtiment de Clamart Habitat, ayant été détruite avec ces bâtiments).

Concernant l'aspect environnemental, je partage les remarques et recommandations faites par la MRAe dans son avis du 11 mars 2021. Je trouve que les réponses qui leur sont apportées ne sont en majorité pas suffisamment étayées.

Densification et imperméabilisation des sols

Le projet est de construire 943 (ou 944 selon les documents) logements, sur 12 îlots, plus 220m2 de commerces. La création d'une surface de plancher totale de 66015m2, dans des bâtiments R+6 à R+8 (soit une moyenne de 70m2/logement), sur un ou deux niveaux de parkings en sous-sol. Ces chiffres signifient : une augmentation de 70% du nombre de logements avec +385 logements (donc plus de 800 habitants), et un doublement de la surface de plancher actuelle. La MRAe estime qu'il s'agit d'une "*forte densité retenue pour le projet*" (P.11) qui "*conduit à une épaisseur des immeubles projetés bien plus importante que celle des constructions existantes*".
La MRAe note que "*l'emprise au sol importante des nouveaux îlots et leur aménagement sur un à deux niveaux de parking induiront a priori une augmentation notable de l'imperméabilisation du site*". Est citée l'étude d'impact elle-même : "*de nouvelles surfaces imperméabilisées seront créées, modifiant les écoulements naturels et augmentant sensiblement le coefficient de ruissellement*". **C'est inacceptable au moment où se développe le "zéro artificialisation nette".**
Les données détaillées fournies en réponse sont que les surfaces de pleine terre et les surfaces d'espaces verts sont à peu près équivalentes entre avant et après, et que les surfaces imperméabilisées seraient diminuées, passant de 30551m² à 12787m², ce qui contredit ce qui est dit dans l'étude d'impact et paraît invraisemblable. On peut se demander comment ceci est calculé. Par exemple, une partie des parkings actuels de surface ne sont pas imperméables, car sur surface herbée avec plots. **Ils ne doivent donc pas être comptabilisés dans les surfaces imperméabilisées.**

Concernant l'infiltration des eaux pluviales du projet, il est dit que "*les essais d'infiltrations présentent des coefficients qui ne permettent pas de valider*" une infiltration sur la totalité du terrain d'où "*un bassin infiltrant les dix premiers millimètres de pluie sur l'ensemble de la parcelle et permettant la rétention du volume restant, avec un rejet limité dans le réseau exutoire*". Bref, ce sera encore une "usine à gaz"... à l'exception de "*plusieurs espaces verts répartis sur le quartier permettent aussi l'infiltration des premiers millimètres de pluie*".

Déplacements, mobilité

Le constat est le suivant : "*Une constatation s'impose : le cœur d'îlot planté d'arbres à l'alignement n'est normalement pas impacté par la circulation puisque tous les stationnements sont en périphérie. Or, ce fameux mail est devenu un vaste parking parce que le stationnement prévu à l'origine est trop éloigné des pieds d'immeubles. C'est une critique forte des résidents. L'autre critique concerne la voie contre Meudon qui permet de rouler à grande vitesse, sans obstacle, et devient donc anxiogène.*"
La SPLVSA précise dans sa réponse à la MRAe qu'"*il n'existe actuellement sur le site aucune voies dédiées aux modes de déplacements doux.*"
C'est faux. Le cœur de la cité d'I3F avec les terrains de jeux, n'est pas un "vaste parking" puisque l'accès en a été fermé, après des demandes insistantes de l'association de locataires des 3F-CLCV. Ce cœur est donc piéton et accessible seulement exceptionnellement. C'est incroyable de voir que ce projet repose sur des constats faux.

En conséquence, il va y avoir la création de "*deux nouvelles voies de circulation automobile*" et de "*voies piétonnes menant aux immeubles*" et "*Le projet permettra, à travers la réalisation d'un nouveau maillage viaire, d'accorder une place plus importante aux piétons et aux autres modes de déplacements doux.*"
C'est faux puisqu'il y aura de la circulation au cœur de l'ensemble alors qu'il n'y en a pas actuellement. Il est question d'une rue Sud-Nord "*mixte*" avec une partie "*rencontre*". Alors que l'on essaye d'apaiser la circulation en ville en développant les zones 30 et même, en quartier résidentiel et très fréquenté par des vélos et piétons, les "zones de rencontre", ici, on crée un nouveau quartier où on ajoute de la circulation automobile, à contre-courant de l'évolution souhaitable. Il est prévu 70 places de stationnement en extérieur, en plus des plus de 1000 en sous-sol. En fait, il faudrait bien sûr permettre un accès proche des entrées d'immeubles pour des déménagements, pour des livraisons, pour des interventions médicales, pour des PMR, et pas trop lointaines pour des visiteurs, comme cela a été exprimé en réunion publique ("*souhait qu'il y ait du stationnement en pied d'immeuble pour les visites (médecin, ambulance) et divers services dont les déménagements.*"), mais sans que cette voirie soit accessible tout le temps à toute circulation et tout stationnement. On sait ce qui se passe dans ces cas-là : les gens préférant se garer en surface plutôt qu'en sous-sol,

pour des raisons financières et psychologiques, les 70 places seront toujours occupées par des riverains et donc peu disponibles pour les visiteurs, et les parkings souterrains ne seront pas très remplis comme c'est le cas de la plupart des parkings d'immeubles. Ceci sera renforcé par la politique de stationnement de la ville de Clamart, expérimentée dans le quartier de la Gare si elle est étendue à terme dans ce quartier : gratuité totale du stationnement dans la rue pour les "clamartois" et paiement pour les autres ("les étrangers"). Cette politique encourage encore plus à ne pas acheter, louer, utiliser des garages ou des parkings souterrains et à occuper la voirie. Avec cette politique, pourquoi creuser des étages de sous-sol, et dépenser de l'argent pour construire des parkings souterrains à plus de 25K€ la place ?
Il serait préférable de réserver l'accès au cœur du quartier à de l'utilisation occasionnelle et de n'aménager que quelques places proches des entrées d'immeubles, à durée très limitée, sauf pour l'accès des personnes à mobilité réduite. Et si une voie est quand même réalisée au sein du quartier, il faudrait l'aménager entièrement en "zone de rencontre", dissuadant toute vitesse, et donnant priorité aux piétons, tout en étant bien sûr à double-sens cyclable comme toutes ces zones.

Concernant le vélo, il est dit que "*L'aménageur exige pour le projet que 30% à minima des locaux vélos soit en RDC. Au vu des projets en cours, ce quota sera compris entre 30% et 100%.*" **Il faut que ce soit plus et que les vélos puissent être attachés sur des arceaux pour les sécuriser. Il faudra aussi étudier une amélioration des trajets à vélo entre ce quartier et les zones d'activités de Noveos, de Vélizy-Villacoublay et de Meudon-la-Forêt.**

Concernant les transports, l'étude d'impact dit que "*le réseau de transports dispose de la capacité pour absorber la nouvelle demande de déplacement*" (estimation de +4% en voitures)... A noter qu'il y a eu une étude de circulation de fin 2020, révisée en 2021 pour l'enquête publique avec un complément sur les transports en commun et deux lignes sur le vélo, oubliés de l'étude. "*L'étude montre ainsi que les services ne sont actuellement pas saturés, et que la demande supplémentaire engendrée par le projet sera absorbée sans dégrader le service.*" Toutefois, ceci n'est pas démontré, la fréquentation des lignes de bus n'ayant pas été demandée par la SPLVSA qui dit que la RATP ne la fournit pas, **ce qui est faux. Elle fournit ces informations, qui sont d'ailleurs également disponibles sur le site "open data" d'Île-de-France Mobilités** (https://data.iledefrance-mobilites.fr/pages/home/).
De plus, il n'est pas étudié le besoin en fonction des heures de la journée, ni en fonction des directions utilisées : vers Paris, vers Vélizy/Meudon-la-Forêt, etc... **Il n'y a donc pas de véritable étude d'impact sur ce point.**

Énergie

"*Le projet prévoit en solution de base la réalisation de constructions aux caractéristiques énergétiques bien meilleures que le cadre réglementaire actuel, à savoir, 20% moins énergivores que les standards de la RT2012, permettant l'obtention de la certification NF HABITAT HQE label RT2012-20%.*".
Pourquoi ne pas se caler sur la RE2020, qui sera très prochainement applicable ? La précipitation à faire une enquête publique serait-t-elle liée en partie à ce changement de réglementation...?

"*Les opérations de démolitions sont réalisées par des entités tierces, de fait les procédés mis en œuvre ne sont pas connus de manière certaine et ne peuvent pas entrer dans le périmètre d'estimation des émissions des gaz à effet de serre. Les opérations de constructions n'ont à ce stade pas fait l'objet de bilans de consommation énergétique ni d'émissions de gaz à effet de serre.*"
Du coup, impossible de comparer les situations entre garder l'existant même avec certaines insuffisances énergétiques et démolir+reconstruire, avec toute l'énergie "grise" que cela signifie (énergie de construction, de démolition, de traitement des déchets...). **Il existe pourtant des modèles de comparaison, très souvent défavorables à la démolition/reconstruction. C'est incroyable de constater que, dans une étude d'impact environnemental d'un projet qui change tout un quartier d'une ville comme Clamart, une telle étude ne soit pas menée pour l'enquête publique.**

Arbres

Il faut noter que la MRAe ne disqualifie pas du tout les alignements d'arbres existant actuellement (car ils "accompagnent" le fameux axe Le Nôtre mais sont trop espacés et encore jeunes) et estime que l'aménagement prévu n'améliorera pas cette situation ("*l'alignement disparaît dans le projet, au profit de bosquets épars le long d'un espace central ouvert*"). La MRAe suggère de "*préserver tout ou partie des plantations existantes*".
Or, il est prévu d'abattre tous les arbres actuels, soit 170 arbres (en majorité tilleuls, platanes, prunus). Il est prévu d'en replanter 290, d'essences variées, plus 96 arbres prévus dans les îlots privés (sans emplacement précisé). La MRAe dit : "*la plantation de jeunes arbres ne pourra égaler avant de nombreuses années la masse de sujets plus âgés*".
La réponse de la SPLVSA présente des vues montrant des arbres adultes mais également des vues montrant le futur quartier comme tout petit en hauteur par rapport aux immeubles voisins. **L'aspect massif du nouvel ensemble est minimisé par ces vues et l'aspect arboré ne sera pas ainsi avant de nombreuses années.**

Concernant le maintien d'une partie des arbres existants, la réponse faite à la MRAe est que ce n'est pas possible pour les raisons principales suivantes :

- Parce qu'il a été décidé de ne plus séparer la partie piétonne de la partie routière ("*voies où la voiture est omniprésente*") car cela créerait "*des excès de vitesse, des lieux dégradés, isolés ou insécurisant*". Il y aura donc une "*mixité d'usages*" (voitures au sein du quartier) et des "*ouvertures visuelles*". Et, "*dans ce contexte remanié, la trame de la végétation existante ne peut pas s'intégrer aux nouveaux enjeux de circulation*". **Cela signifie que tous les arbres actuels vont être supprimés pour permettre notamment de supprimer des zones piétonnes actuelles et de créer des voies "mixtes" dont on sait pourtant qu'elles sont moins agréables pour y marcher. De plus, ça n'enlèvera rien à l'omniprésence de la voiture sur les autres voies déjà existantes dans le quartier.**

- Parce que l'opération est longue et complexe, ce qui "*impose d'utiliser le moindre espace pour le chantier*". "*Le phasage de déconstruction [...] a guidé le dessin des ilots qui n'était pas compatible avec la végétation existante*". **Cela signifie que c'est aussi le côté "pharaonique" de l'opération qui condamne à mort les arbres existants, en attendant que d'autres soient plantés, sans aucun doute à la fin de longues années de chantier, puis se développent !**
- Parce que, cerise sur le gâteau, évidemment, il y a aussi "*le mauvais état des arbres du mail central, constaté visuellement*"...(les arbres que la MRAe estime pouvoir être conservés).

A noter que, page 11 de la réponse à la MRAe, il est fait une comparaison visuelle entre la situation actuelle avec des arbres récents et donc pas encore très grands et une situation future avec de grands arbres, sans préciser quand cela aura cet aspect...

Ensoleillement des futurs logements et îlots de chaleur

Deux points à noter :

- *"En complément, le mélange entre plante à feuillage caduque et persistant permet de réguler l'apport de "lumière naturelle en garantissant ombre en été et chemin naturellement lumineux en hiver."* : **il faut éviter des arbres à feuilles persistantes près des habitations car cela fait de l'ombre en demi-saison et l'hiver, obligeant à utiliser l'éclairage artificiel plus que nécessaire,**
- *"Du mobilier type fontaine sera intégrée au cœur de la placette de la fontaine afin de créer un lieu rafraîchissant."* : **il faut n'utiliser ces fontaines que l'été pour le rafraichissement et surtout pas de façon permanente, pour des raisons d'économie de l'eau.**

Justification du projet retenu et variantes envisagées

Quelques points à la lecture des réponses de la SPLVSA :

- *"Malgré la réhabilitation des immeubles, et la requalification des espaces extérieurs, la délinquance n'a pas cessé sur ce quartier tourné sur lui-même."* **Vu qu'on vire une partie des gens du quartier, cela signifierait-il qu'il est considéré que e ce sont eux les délinquants ?**
- *"Les immeubles de logements sociaux du quartier du Pavé Blanc sont difficilement mutables pour l'accession, n'offrant que très peu d'espaces extérieurs (pas de balcons pour les barres) et dans un cadre de vie difficile."* **Pourtant, un cadre de vie avec bonne desserte en transports et proximité de la forêt de Meudon : on peut trouver pire. Ce n'est pas un urbanisme de dalle ou de cité coincée entre voies ferrées, autoroutes et friches industrielles ! D'ailleurs, c'est pour ce cadre de vie que ce projet prévoit d'installer 65-70% de copropriétaires...**
- *"Conserver à terme les bâtiments existants en barres et tours, rectilignes et orthogonaux, aux façades monotones, ne pouvait apparaître cohérent, alors que le parti pris était de récréer un nouveau quartier qui reflète la donnée historique du Tapis Vert et offre la variété visuelle dans l'unité qui qualifie les belles villes, où chaque point de vue, depuis celui du piéton à celui du futur habitant, est étudié. On accède à l'intérieur du site par des rues, un cours (corridor écologique) et des passages réservés principalement aux circulations douces."*
  Faire évoluer un quartier peut être acceptable mais la précipitation et la violence de ce projet vis-à-vis des habitants sont inacceptables. Après tous les travaux effectués dans ce quartier, il était possible d'attendre encore un certain nombre d'années. La seule "urgence" réelle semble de vendre des appartements en un lieu agréable et bien desservi par le tramway...
  Il est bien dit qu'un objectif est la "mixité sociale". Cela serait entendable si cette mixité s'appliquait aussi aux quartiers ayant actuellement peu de logements sociaux. Or, cette politique qui était menée de 2001 à 2014 a été abandonnée. L'obligation de 30% de logements sociaux dès 1000m2 de programme immobilier a été abandonnée pour ne s'appliquer qu'à partir de 4000m2 (PLU de 2017).

Conclusion : j'émets un avis défavorable sur ce projet, qui repose sur la seule volonté politique de changer rapidement la population de ce quartier, au prix d'une attaque violente contre celle-ci qui n'avait, dans sa grande majorité, rien demandé. Le dossier soumis à enquête publique contient des éléments faux, tourne les données dans le seul sens du projet voulu, présente le projet de façon très flatteuse, mais manque quand même de certaines données très importantes... Donc, sur le fond comme sur la forme, c'est non.

Madame BAUDIN Huguette
4 rue Boileau
92140 CLAMART

ARRIVÉ LE
20 AVR. 2021
SERVICE URBANISME

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de Clamart
1-3 Avenue Jean-Jaurès
92140 CLAMART

Le, 16 avril 2021

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je suis locataire depuis 1965 ; ici c'est toute ma vie.

C'est pourquoi je veux rester dans mon logement actuel.

Les logements sont confortables et bien conçus, surtout après tous les travaux effectués tant à l'intérieur qu'aux alentours.

Nous bénéficions de plus d'un endroit calme et tout ce qu'il faut à une personne de mon âge (87 ans) : courses courantes, soins médicaux, transports, promenades.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire, l'expression de mes sentiments respectueux.

Baudin

Micheline Hartynoff
12, rue de Champagne
92.140. CLAMART

Clamart, le lun 19 avril 2021.

Recommandée avec A.R.

A Monsieur Jean-Jacques MINARD
Commissaire Enquêteur
Centre Administratif de l'Hôtel de Ville de CLAMART
Direction de l'Urbanisme et du Logement
3ème étage
1, 5, av. Jean Jaurès.
92.140 - CLAMART

A/S Enquête publique d'une durée de 33 jours du 22 mars 2021 au 23 avril 2021 inclus à 17H30 - Arrêté de Mr. Jean Didier Berger, Maire de Clamart, n° DAJA 09/2021

Objet: Recours gracieux de l'association "VAC" Vivre à Clamart) contre le permis de démolir n° PD 092023 19 D0007 Concernant les immeubles de logements des 2 et 4 rue Boileau au Haut Clamart.

ARRIVÉ LE
20 AVR. 2021
SERVICE URBANISME

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

L'arrêté de Monsieur Jean-Didier Berger, Maire de Clamart, cité en référence, organisant une enquête publique de 33 jours, fait suite au recours gracieux de l'association "VAC" (Vivre à Clamart) contre le permis de démolir en totalité n° PD 092023 19 D0007 des immeubles de logements situés 2 et 4 rue Boileau à la Cité des 3F sur décision du Maire de Clamart, dans le cadre d'un projet d'aménagement du quartier du Pavé Blanc au haut Clamart.

Or, il s'avère que je connais ces immeubles de la Rue Boileau, qui sont en bon état, ayant été rénovés, il y a quelques années, à neuf depuis par une ancienne Camarade d'école et son mari dans leur vaste et très agréable appartement de la Société Immobilière 3F (Foyer du Fonctionnaire et de la famille) récemment rénovée. La Cité des 3F est appelée la Cité des Fonctionnaires car réservée aux classes moyennes de la Fonction Publique d'où un loyer un peu plus élevé que celui des logements H.L.M. De plus cette cité dispose d'une remarquable chaufferie alimentée par une entreprise de chauffage très cotée sur le marché, ayant également été récemment rénovée. Construits à/c des années 1960, ces immeubles sont aujourd'hui habités par des locataires aux cheveux blancs et Monsieur le Maire qui n'est qu'un gestionnaire de la Commune, exige que ces pauvres gens abandonnent leur foyer sans aucune justification valable. C'est monstrueux. De plus, nous sommes en pleine pandémie du Covid 19 et nombreux sont ceux qui ont subi une baisse de leurs revenus, voire une suppression d'emploi ou fermeture d'entreprise. Je fais appel à votre cœur et à toute votre humanité Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Je vous prie d'agréer toute ma considération.

M. Hartynoff

M^r et M^me RABIAH
1 rue Boileau
Clamart

le 20/4/21

M^r le Commissaire de l'enquête publique.

Nous habitons rue Boileau depuis plus de 50 ans.
Nous ne comprenons pas que vous vouliez démolir des bâtiments de qualité, rénovés il y a 5 ans.
Nous espérons que la sagesse l'emportera et que la démolition n'aura pas lieu.

Le collectif *Un Autre Clamart*, qui a présenté une liste aux élections municipales de 2020, créditée de 5,06% des voix, tient à marquer son opposition au projet Le Nôtre.

Plusieurs arguments de différentes natures motivent cette opposition complète.

Premièrement, sa nature même : la cité dite des 3F a été très récemment réhabilitée pour un total de 30 millions d'euros de travaux. Comment justifier sa destruction quelques années après ? Cela représente un gaspillage d'argent public considérable dans une période de difficultés financières de la commune et de l'Etat.

En deuxième lieu l'impact social de ce projet nous heurte :
La disparition de plus de la moitié du parc social de ce quartier dans un contexte de rareté et de nécessité croissant de ce type d'habitat en Ile de France, nous semble particulièrement grave. L'argument d'une nécessaire mixité au sud de Clamart est pour nous fallacieux. Cette mixité n'est pas suffisamment appliquée au nord de la commune : pour exemple le projet Gare...
Passant de 100% de logement social à 30 %, c'est une perte considérable de possibilité de se loger pour les populations modestes à Clamart. Le relogement sur la commune n'est pas possible : Clamart ne dispose pas du parc nécessaire et de nombreux habitants seront donc relogés ailleurs.
Cette destruction s'accompagne néanmois d'une densification considérable du bâti : pour 558 logements détruits, 943 seront construits... : cela correspond à un doublement de la surface de plancher construit ! On est bien au-delà des objectifs du programme territorial d'habitat et Clamart se densifie à toute allure !

L'impact environnemental de ce projet nous interpelle également : Cette densification se fait en un lieu situé à proximité d'un réservoir de biodiversité. L'environnement est clairement menacé par ce projet surdimensionné. Tant dans le déroulement des travaux (nuisances diverses, gestion des déchets...) que dans le résultat. La MRAe alerte sur l'insuffisance des études d'impacts et la sous évaluation de ces impacts, en matière de ruissellement des eaux, l'insuffisance des plantations... De même concernant l'intégration au quartier environnant, les circulations, les nouvelles énergies, les équipements publics nécessaires, ce projet pose de nombreuses questions et a de nombreuses lacunes. Il faut au moins des études complémentaires et en réalité une révision du projet. L'intégration à la perspective Le Nôtre apparaît comme un argument spécieux, sans réalité dans le projet...

Sur le plan démocratique, la concertation a été insuffisante : les ateliers organisés n'ont réuni que très peu de monde et seuls les locataires des 3F y étaient invités. Les réunions publiques sont des réunion d'information et non de concertation. Aucun compte rendu de ces rencontres n'a été fourni. Il n'y a pas eu de concertation sur le projet final retenu.
Concernant l'enquête publique elle-même, de nombreuses remarques s'imposent : 3 demi journées de rendez-vous possibles, plus deux permanences téléphoniques : cela se révèle notoirement insuffisant au vu de la lourdeur du dossier et du nombre de pièces qui le composent. Ces pièces elles-mêmes sont d'une grande opacité dans la version numérique. D'une manière plus générale les remarques envoyées dans les enquêtes publiques le sont en pure perte, comme si ces enquêtes n'étaient que des faire-valoir.

Nous demandons que cette enquête publique soit allongée pour pouvoir être plus sérieuse et ouverte hors d'une période de pandémie. La précipitation avec laquelle un projet aussi important est mené, apparaît comme une marche forcée au logement privatif et à la transformation et la disparition d'un quartier populaire. Nous estimons que ce projet est la poursuite d'une entreprise de gentrification de la commune qui participera à modifier durablement la sociologie de la ville,

transformant Clamart en une cité dortoir de luxe, rejetant les populations modestes.

VIVRE à CLAMART
Association pour la qualité de la vie
10, rue Fauveau, 92140 Clamart

à

Monsieur Jean-Pierre MINARD
Commissaire Enquêteur
Hôtel de Ville de Clamart

Envoi par Courrier électronique sur le site dédié

Clamart, le 22 avril 2021

Objet : Enquête publique sur le projet d'aménagement « Le Nôtre » à Clamart

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous nous sommes rencontrés le premier jour de l'enquête, le 22 mars dernier, accompagnés de deux locataires de la résidence I3F du Pavé Blanc. Suite à cette entrevue, nous vous avons transmis, via le site électronique de l'enquête, quelques documents qui ont été enregistrés en observation n°1.
Les deux recours gracieux que nous avons dû émettre les 9 et 12 mars suite aux permis de démolition attribués contiennent des observations que nous vous demandons de considérer comme relatives à l'enquête publique car suite à notre lecture du dossier, elles gardent toute leur validité.
Nous confirmons donc notre opposition au projet de démolition des 7 bâtiments et leurs 558 logements.
Nous ne trouvons pas de raisons suffisantes aux décisions qui ont été initiées sur la base des termes assez généraux du contrat CIN signé en janvier 2017.
A l'appui, nous souhaitons formuler les observations complémentaires suivantes :

1/ Sur la justification de la démolition :

1-1/ La raison principale invoquée serait d'instaurer de la mixité sociale.
Dans le document PA04-1 au paragraphe 1-1 il est fait référence à une enquête réalisée par le bailleur en 2014 qui mets en évidence que :
-70% des familles ont des revenus inférieurs au plafond applicable au logement,
-33 % des ménages bénéficient de l'APL, contre 20% en moyenne dans le département.
Ces chiffres conduisent le rédacteur à qualifier les résidents de « population fragilisée » (sic).
C'est la raison d'être des logements sociaux d'accueillir les ménages modestes qui constituent plus des 2/3 de la population. Lire à ce sujet l'interview de Thierry Repentin, maire de Chambéry, dans le journal de la Fondation Abbé Pierre d'avril 2021, dont l'extrait :
« *N'oublions pas que les personnes que nous avons applaudies depuis nos fenêtres au début de la crise sanitaire, le corps médical, les caissières, les personnels des collectivités locales… sont celles qui sont éligibles au logement social. On ne peut pas d'un côté les applaudir et de l'autre ne pas les loger. Il faut qu'elles soient les bienvenues sur tout le territoire, là où elles travaillent. Aujourd'hui, ce sont 70% de nos concitoyens qui sont éligibles au logement social* ».
La mixité sociale au sein de la résidence existe : âges, composition des familles, revenus, origines, et les données de l'étude de 2014 correspondent à peu près aux chiffres nationaux.
A Clamart ce sont environ 4 000 familles inscrites en attente de l'attribution d'un logement social et on détruirait 558 logements récemment rénovés ? Bien que les programmes immobiliers prévus sur la ville comprennent pour certains d'entre eux des logements sociaux, combien d'années d'attente pour ces familles ?

1-2/ Une des raisons invoquées serait qu'un nouveau projet, avec des implantations d'immeubles différentes permettrait de dégager le point de vue sur le « Tapis vert » et donc d'élargir la perspective.
Il n'en est rien. En effet, il suffit de se référer à la vue figurant dans de document PA02 « Etat des lieux » page 38, pour se rendre compte que seul le restaurant (hors parcelle) à l'abandon depuis de nombreuses années, empiète sur cette perspective. Il pourrait être acquis par la ville et être ensuite démoli.

1-3/ Sur les prétendues mauvaises performances énergétiques des bâtiments :
Dans notre recours gracieux du 9/03/2021 contre le permis de démolir les immeubles des 2 et 4 rue Boileau, nous avions indiqué que les consommations d'énergie des bâtiments étaient selon nos évaluations d'environ 200 KWh/m2/an (sur la base d'estimation de surfaces qui s'avèrent sous-évaluées).En effet, nous n'avions pas connaissance des diagnostics DPE réalisés en 2011 : La consommation d'énergie est en fait de 161 KWh/m2/an, Classés « D » ils passeraient en « C » (inférieur à 180), avec la nouvelle grille de la réglementation RE2020 d'application au 1er janvier 2022, si toutefois les émissions de CO2 dues au mode de chauffage étaient réduites.

Des solutions existent (photovoltaïque, Pompe à chaleur) pour la production d'eau chaude sanitaire ou d'autres, qui n'impliquent pas, dans un premier temps, de revenir sur l'enveloppe des bâtiments.
Nous confirmons donc notre opposition à ce projet de destruction d'immeubles dont la lourde rénovation conduite de1999 à 2015 (pour environ 31 Millions d'euros) pourrait être poursuivie et parachevée.

2- Sur le projet d'aménagement :

2-1/ Sur-densification :
Le projet de par la densification apportée (construction de 943 logements en replacement de 558 logements détruits, soit environ 850 habitants supplémentaires) accroîtrait la pression sur un secteur en lisière de forêt, donc sur un corridor écologique, à particulièrement protéger. Il n'est donc pas compatible avec les objectifs de la loi pour la reconquête de la biodiversité d'août 2016.

2-1/ Imperméabilisation des sols.
Selon les données produites, les surfaces d'espaces verts et de pleine terre seraient sensiblement les mêmes que celles qui existent actuellement ! et les surfaces imperméabilisées seraient même réduites ! Comment est-ce possible lorsque l'on compare le plan masse avec les vues aériennes actuelles ?
Lors de notre entrevue le 22 mars, nous avons attiré votre attention sur le fait qu'une partie importante des parkings actuels ne sont pas imperméables car ils sont implantés sur des sols herbeux avec des pavés disjoints. Les allées piétonnes quant à elles sont sur sol stabilisé et non bitumé.
Un calcul détaillé doit être demandé pour justifier que le projet envisagé est dans l'esprit des engagements de Mme la Présidente de la Région Ile de France sur l'objectif « ZAN » (Zéro Artificialisation Nette », sur lequel il faut être d'autant plus exigeant que ce projet se trouve en lisière de forêt.

2-3/ Hauteur des bâtiments et surfaces d'espaces verts :
Début juin 2020, dans l'entre-deux tours des élections municipales 2020, M. le Maire de Clamart a pris l'engagement d'un urbanisme apaisé par un tract remis dans les boîtes à lettres des clamartois :



A savoir : » abaisser d'un étage la taille de tous les futurs immeubles et en augmentant les surfaces d'espaces verts de 10% ».

L'aménageur « Vallée Sud Aménagement » doit prendre en compte cet engagement du Maire de Clamart réélu, ce qui n'est pas encore le cas, tant au niveau des surfaces d'espaces verts qui sont de 27% dans la situation actuelle et qui devraient donc passer à 37%, que dans la hauteur des bâtiments indiqués de R+6 à R+8, dans l'étude d'impact.

Nous n'avons pas trouvé de plan d'élévation dans le dossier. Le règlement du PLU définissait une hauteur maxi des constructions de 29 mètres au faîtage. Du fait de la diminution d'un étage, les constructions devront être de hauteur maximum 26,3 mètres au faitage (29m-2,7m, hauteur d'étage). Avec des immeubles R+8 avec toitures en pente, cette limite de hauteur ne peut être tenue.

En espérant que vous prendrez en compte nos observations, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de notre considération distinguée.

Pour Vivre à Clamart,
Le Secrétaire général,
Daniel Colleaux,

Le Président,
Bernard Garmirian

Projet Le Nôtre - Enquête publique



- 200 logements sociaux de moins que l'existant
- délogement de nombreuses familles
- empreinte écologique désastreuse pour remplacer un existant sans problème structurel
- anachronisme architectural

Clamart 23 avril 2021. Dans le cadre de cette enquête publique, l'association Démocrates Clamartois souhaite contribuer et mettre en lumière des éléments importants du projet Le Nôtre. Ce projet, tel qu'il est prévu à ce jour, aurait un impact social, urbanistique et architectural majeur sur tout ce quartier du Pavé Blanc.

Documents fournis, information de l'enquêteur et du public

L'enquête publique a pour objet d'assurer **l'information et la participation du public** ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, et nous sommes surpris qu'il manque quelques éléments d'information essentiels.

Ainsi, il n'est pas rappelé que la Résidence du Pavé Blanc, en l'espace de vingt ans, a fait l'objet de deux rénovations lourdes pour un montant total de 30 M€, dont la dernière phase s'est achevée il y a seulement 6 ans (2015). Ces rénovations ont mis les bâtiments aux normes en vigueur, notamment électriques et thermiques.

Nous souhaitons également souligner la qualité de l'espace public conçu par l'Atelier de paysage Bruel Delmar (nominé en 2018 à l'Equerre d'argent), qui malgré un manque d'entretien flagrant, conserve ses qualités spatiale et paysagère, lieu de convivialité et d'échanges investis par les habitants de ce quartier.

Il aurait fallu mentionner aussi qu'une large majorité de locataires (sondage de la CLCV en juin 2017 : 131 foyers sur 199, soit 66 %) souhaite conserver leur logement actuel, d'autant qu'après tous les travaux effectués, ils étaient en droit de supposer la pérennité des constructions et, de ce fait, ont entrepris pour beaucoup des travaux d'embellissement intérieurs.

Une pièce du dossier a tout particulièrement attiré notre attention : le diagnostic de performance énergétique en date du 10/07/2011 légitimant la « vétusté » supposée des bâtiments. Il aurait été judicieux de présenter un diagnostic établi lors de la réception de fin des travaux de la dernière tranche de 2015, et dont les caractéristiques correspondent réellement à l'existant.

Nous avons relevé sur ce dernier :

- la présence de châssis bois qui n'existent plus,
- **une épaisseur d'isolation sous-estimée !** (6 cm annoncés à comparer à la surépaisseur totale de 20 cm à 30 cm sur les bâtiments actuels),

- le diagnostic thermique fourni , justifiant les travaux envisagés, est en date de 2011. Comme le prouve la photo en illustration du document.

Or la globalité des travaux a été achevée fin 2014. En conséquence, le diagnostic fourni ne prend pas en compte la capacité thermique de l'isolation actuelle des bâtiments.

Il est donc légitime de penser que la qualité thermique réelle est meilleure que celle annoncée (D), puisque cette classification est fondée sur la base d'éléments erronés ! Nous vous demandons de bien vouloir faire établir un constat contradictoire sur ce sujet, afin de ne pas baser vos conclusions sur des informations datées et fausses.

Une méthode qui interpelle !

Les habitants n'ont pas eu de véritable choix puisqu'ils n'ont été questionnés sur aucun projet alternatif. L'urgence de vider les immeubles désignés à la démolition avec un contexte psychologique "adapté" n'a pas permis de dépasser les 50% de délogement malgré des mesures incitatives positives (offre de relogement et prises en charge des frais de déménagement) et négatives (dégradation de la gestion des résidences). Il est raisonnable de conclure que ce projet imposé n'a pas recueilli l'agrément des habitants.

Le quartier actuel

A proximité immédiate des transports, le quartier du Pavé Blanc occupe une situation exceptionnelle :

- Accroché à l'axe d'André Le Nôtre qui traverse la géographie depuis les terrasses de l'Observatoire de Meudon,
- Faisant face au cimetière paysager remarquable de Robert Auzelle à Clamart,
- Jouxtant la Résidence « du Parc » à Meudon-la-forêt qui date de 1957 et se compose de 2 635 logements de l'architecte Fernand Pouillon (label Patrimoine du XXème siècle),

L'implantation et le formalisme des bâtiments constituant le quartier du Pavé Blanc sont en cohérence dans cet environnement.

Les espaces extérieurs sont largement dimensionnés, ornementés de nombreuses plantations et arbres à haute tige. Les aires de jeu, bien équipées, participent à la vie sociale.

Les rénovations effectuées sont de bonne facture. Les bâtiments ont été isolés par l'extérieur avec finition par vêture ; l'intégralité des menuiseries extérieures a été remplacée. Les bâtiments ont été mis aux normes électriques et sanitaires. Les ascenseurs ont été restaurés. Les logements correctement agencés et spacieux, disposent de balcons. Les halls d'entrée, sont vastes, lumineux et pour certains traversant. Ils sont équipés de boîtes aux lettres encastrées. Les escaliers sont éclairés naturellement et bénéficient d'un traitement soigné.







Le nouveau projet

Ce projet ne s'intègre ni urbanistiquement ni architecturalement dans son environnement. La hauteur impressionnante des constructions (R + 8 + combles) et leur traitement « néo-classique » devront cohabiter avec cinq bâtiments conservés (dont deux connexes au périmètre du projet) et est en voisinage immédiat des bâtiments de Pouillon sis à Meudon. Ce programme créera un anachronisme architectural notable.

Sur le sujet de la hauteur, notons qu'elle n'est pas conforme à l'engagement du candidat élu maire qui promettait de réduire d'un niveau les prochaines constructions en immeuble collectif.

Du point de vue fonctionnel, les îlots refermés sur eux-mêmes font fi de l'espace public existant et enferment un peu plus ce quartier. La densité totale est encore augmentée, au détriment d'une respiration nécessaire à l'ensemble. Par ailleurs, il est à craindre que les cœurs d'îlot, aujourd'hui comptabilisés en espace public, ne soient rapidement transformés en espaces privatifs.

Alors que pourraient être envisagées une requalification et une restructuration qualitatives de l'existant (par l'ajout de mètres carrés de terrasses et balcons, permettant la gratification de l'habitat existant), le choix s'est porté sur la solution la plus dommageable écologiquement, la plus émettrice de CO_2, la destruction totale pour la reconstruction.

Par ailleurs, les choix urbanistiques présentés pour le projet Le Nôtre ne répondent pas aux critères nécessaires pour faire face aux défis climatiques alors que l'institut Paris Région s'est fixé un objectif de Zéro Artificialisation Nette (voir les ateliers : https://www.institutparisregion.fr/environnement/zero-artificialisation-nette-en-ile-de-france), alors que Mme Pécresse, présidente de la région Île-de-France, en fait l'un de ses axes de campagnes (Les échos 17 septembre 2020), ce projet fait tout le contraire et bétonne des surfaces de pleine terre !

Finalement, ce projet dessine un quartier plus dense en habitations, moins vert. Pour quel bénéfice ? Clamart construit déjà à l'heure actuelle plus que son obligation de 300 logements par an. Ce projet accélère encore la densification de notre ville.

Volet Social

Nous terminerons par le volet social, le plus impactant. D'une part, le projet y trouve un prétexte à la destruction envisagée de certains bâtiments *(« Présentation opération page 2 : le quartier connu sous le nom du Pavé Blanc ne répond plus aux besoins et aux exigences des habitants, particulièrement en matière de fonctionnalité des logements, de stationnement, de mixité sociale et d'offre commerciale »)*, et d'autre part, il supporte les conséquences les plus graves du projet : le délogement de familles contre leur gré.

Si nous adhérons au constat de défaut de mixité sociale, les autres points avancés semblent contredits par les faits :

- les habitants se déclarent majoritairement satisfaits de leur appartement, citant notamment la superficie dont ils disposent et la proximité du T6 comme atouts essentiels, ce que confirme le sondage de la CLCV en juin 2017 qui montrait une large majorité de locataires attachés à leur logement,

- l'offre de stationnement semble satisfaisante et elle pourrait être adaptée si nécessaire sans toucher aux bâtiments,
- l'offre commerciale justifierait sans doute une réadaptation des surfaces de vente et une action de soutien des collectivités locales, mais la proximité relativement immédiate de Vélizy 2 (1500 mètres) et de sa très grande galerie commerciale sera toujours un frein à l'éclosion d'un pôle commercial autonome et fort. Du foncier est disponible sur la zone, notamment au niveau de l'ancienne superette, pour (re)créer quelques commerces de proximité.

Un point négatif relevé par certains habitants dans le quartier actuel est un sentiment d'insécurité dû à la présence de bandes de jeunes, essentiellement en soirée. Ce point mérite en premier lieu un traitement social, voire policier si nécessaire. Mais doit-on abattre 558 logements pour éloigner quelques dizaines de jeunes ? Ce problème sera-t-il différent après reconstruction ? Nous ne le pensons pas. Il faudrait au contraire traiter le sujet à la racine.

Ce quartier loge aujourd'hui de nombreuses familles, parfois depuis des dizaines d'années, et elles se sont organisées très tôt pour manifester leur opposition au projet, opposition qui n'a pas été prise en compte. La première raison d'être d'une ville est de proposer à ses concitoyens de se loger dans des conditions qu'ils ont choisies. Pourquoi aller contre leur volonté clairement exprimée dès l'instant que l'état des bâtiments ne le justifie pas ? Comment ne pas voir la violence faite à ces personnes qui ne demandaient rien ?

Enfin, nous nous étonnons que les délogements des familles aient eu lieu avant l'enquête publique et que l'entretien général du quartier connaisse des défaillances occasionnant de nombreux désagréments dans la vie quotidienne.

Conclusion

« Quel gâchis humain et financier que la démolition de nos bâtiments Résidence du Pavé Blanc à Clamart ! » Ce sont les termes des représentants des locataires interpellant par écrit leur député en 2017. Nous devons y ajouter un gâchis environnemental !

Pour les raisons évoquées ci-dessus, parce qu'une partie des éléments du dossier est biaisée par une présentation inexacte de l'existant, parce que le nouveau projet est présenté sous un angle bien plus favorable qu'il ne l'est réellement d'un point de vue urbanistique, écologique et social, nous voulons inscrire notre opposition à cette transformation et exprimer notre volonté de préserver ce quartier et que soient apportées des solutions aux problèmes sociaux et économiques. Nous restons attachés à l'objectif de renforcer la mixité sociale sur ce quartier. Recherchons ensemble de nouvelles solutions pour atteindre cet objectif sans démolir ce quartier et en expulser les habitants qui y sont attachés.

L'Association Démocrates Clamartois
Les élus Démocrates Clamartois au conseil municipal de Clamart
(Stéphane Dehoche, Chantal Duvoid, Stéphane Astic, Sylviane Dos Santos)

ASSOCIATION LOCALE DES LOCATAIRES DE L'IMMOBILIERE 3F
DU PAVE-BLANC A CLAMART
1 bis rue Boileau 92140 Clamart

Monsieur Jean-Jacques MINARD
Commissaire Enquêteur
Mairie de Clamart
1-3 Avenue Jean-Jaurès
92140 CLAMART

Clamart, le 8 avril 2021

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En préambule, la C.L.C.V. est **en total désaccord avec le projet « Le Nôtre »** objet de cette enquête publique, compte tenu des éléments dont nous reprenons l'essentiel :

Nous tenons à rappeler que le Maire de Clamart nouvellement élu, annonce en **septembre 2014**, dans son discours d'ouverture au forum des Associations, un projet de rénovation urbaine, notamment en ce qui concerne la Résidence Immobilière 3F. Or, dans son programme préélectoral il n'était nullement question d'une telle possibilité (voir Annexe « Un urbanisme respectueux de l'environnement »).

C'est en **novembre 2014**, lors d'un réunion de quartier, que M. le Maire exprime son **intention de démolir plusieurs bâtiments** de la Résidence Immobilière 3F. Les locataires concernés sont abasourdis, et aussi indignés, étant donné qu'une **réhabilitation totale du site est déjà en cours**, pour se terminer courant 2015.
Le montant de cette rénovation dépasse les **30 millions d'euros.** Ainsi tous les bâtiments se trouvent aux normes, tant électriques, isolation thermique et phonique, installations sécuritaires. A cela s'ajoute un environnement agréable loin des suppositions que laissent entendre certaines rumeurs.

De ce fait, nous dénonçons un scandale autant au niveau humain que financier.

La C.L.C.V. représentant les locataires du Pavé Blanc s'est aussitôt manifestée à maintes reprises, notamment auprès des politiques (voir Annexe « Historique de la mobilisation de la C.L.C.V. »).

Vu la conjoncture actuelle, beaucoup de nouveaux aspects sont à prendre en compte :
Pandémie qui ajoute l'anxiété à l'ignorance des résidents de leur devenir dans un nouveau logement, nouveau quartier…
Ecologie : le Prix Pritzker 2021, plus haute distinction du monde de l'architecture, décerné aux Français Jean-Philippe Vassal et Anne Lacaton. Là ou d'autres rêvent de faire table rase, dynamitent des grands ensembles, eux voudraient convaincre *« d'arrêter de démolir, alors qu'on peut garder les gens-là, et à partir de l'existant, produire des logements que le standard est incapable de produire au même niveau de qualité – en dépensant deux fois moins d'argent »*.

Incertitude que le Projet « Le Nôtre » respecte les normes voulues par la R.E.2020.

Economie : La dette que l'on ne cesse d'accumuler suscite de réétudier les projets envisagés il y a quelques années, afin de limiter les dépenses désormais inutiles et préjudiciables pour les générations futures.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à notre contribution, et nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'expression de nos respectueuses salutations.

Association Locale CLCV des locataires I3F
du Pavé-Blanc à Clamart

P/le Président Philippe PINET
Madame Françoise MARCOULET

Union de la Droite et du Centre

ÉLECTIONS MUNICIPALES DES 23 ET 30 MARS 2014 · COMMUNE DE CLAMART

UMP

udi

Jean-Didier BERGER



Le projet 2014-2020

www.jeandidierberger.com

Unis pour agir, agir pour unir

Un urbanisme respectue

L'urbanisme que nous voulons pour Clamart sanctuarise les zones pavillonnaires et stoppe le bétonnage de nos quartiers découlant du « toujours plus de logements sociaux ». C'est pourquoi nous bâtirons en périphérie et renforcerons l'identité et le charme de notre ville.



Les terrains de la gare sont pollués et rien n'a changé depuis trop longtemps

APRÈS



Cafés, brasseries et restaurants permettront à tous de profiter de ce nouveau pôle d'attractivité situé sur la ligne 15 du Grand Paris Express

1 Quartier Gare

Nous ne pouvons accepter plus longtemps cette friche. Plutôt que de construire encore uniquement du bureau, nous proposons de dessiner un nouvel équilibre : un peu de bureaux, du logement (dont une résidence étudiante), du commerce en rez-de-chaussée et un grand parking public souterrain.

AVANT



APRÈS



Nous allons reconstruire le marché du Trosy dans un style différent, racheter l'ensemble du centre Desprez et implanter un Monoprix

2 Pôle Trosy-Desprez : relançons le Centre-Ville (p.8)

Parking saturé, marché à rénover, Centre Commercial Desprez à l'abandon, il est urgent d'agir pour relancer notre Centre-Ville. Nous allons reconstruire le marché du Trosy, agrandir le parking, implanter un Monoprix et racheter l'ensemble du centre Desprez.





La gauche a laissé la forêt se faire massacrer pour réaliser la ligne THT...

APRÈS



La forêt sera reboisée, écrêtée/talutée et rendue définitivement inconstructible pour la protéger

3 Enfouir la ligne THT, reboiser et protéger la forêt

Notre ville est traversée par une ligne Très Haute Tension 225.000 Volts. Nous proposons d'enfouir cet équipement sous la voirie pour éviter un nouveau massacre de notre forêt.



La RD6 est riche de terrains à valoriser... mais aujourd'hui étouffés par la ligne THT.

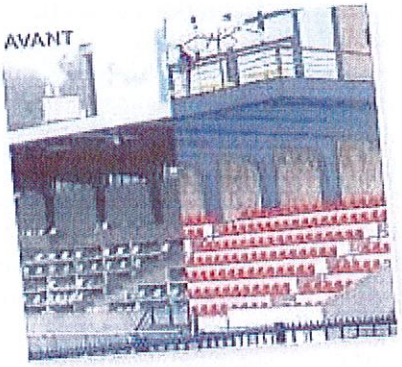
4 Enfouir la ligne THT et valoriser les terrains urbains qu'elle surplombe

Enfouir la ligne THT est non seulement une nécessité, mais c'est possible pour OIE. RTE apporte en effet plusieurs milliers d'€ de subventions. Par ailleurs à quelques km de Paris, la valorisation des terrains inexploités qu'elle surplombe permet non seulement d'équilibrer l'opération, mais de financer en grande partie de nouveaux équipements municipaux.

ux de l'environnement

5 Hunebelle revisité (p.11)

La piste d'athlétisme et les tribunes sont en très mauvais état et la salle des fêtes a été construite sans parking... Nous allons créer un parking public pour le stade, la salle des fêtes et le Centre-Ville, construire en surrendeur un gymnase multi sport avec une piste d'athlétisme indoor un bowling puis reconstruire le terrain d'honneur avec une véritable tribune et des clubs house surplombant le stade.

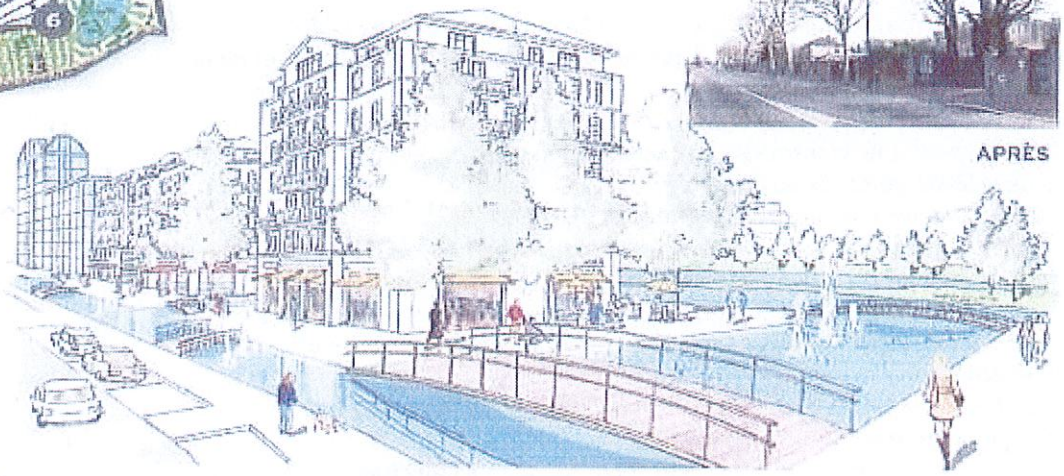




6 l'Eco-Quartier EDF : la vitrine de Clamart

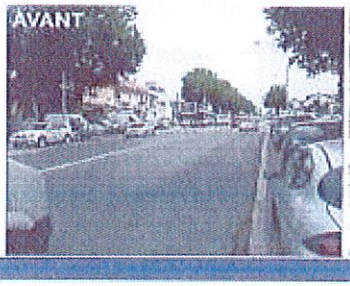
EDF Recherche et Développement part de Clamart pour rejoindre le Plateau de Saclay : ce sont 14 hectares qui se libèrent aux portes de Paris. A la place, nous proposons de construire un nouveau quartier à énergie positive (qui crée plus d'énergie qu'il en consomme) créeyant un vaste parc public doté d'un plan d'eau, des logements, des commerces et des bureaux au pied du Tramway.
Nous serions alors qu'une partie de ce nouveau quartier permette d'étendre la zone pavillonnaire du Soleil Levant : c'est aussi ça l'urbanisme choisi...





7 Petit Clamart : protéger la zone pavillonnaire et redessiner la D906

En partenariat avec le Conseil Général des Hauts-de-Seine, nous allons rénover la 906 entre la route du Pavé Blanc et le carrefour du Petit Clamart, protéger la zone pavillonnaire et créer une contre-allée commerciale très verte, qui sera notamment équipée d'une piste cyclable.





HISTORIQUE DE LA MOBILISATION DE LA CLCV

- ✓ DECEMBRE 2014 - Présentation par la CLCV d'une pétition à l'ensemble des locataires.
- ✓ 19 et 20 JANVIER 2015 - un courrier contenant copie du résultat (ci-jointe) de la consultation des locataires a été adressé à :
  - ➢ Monsieur Jean-Didier BERGER Maire de la ville de Clamart
  - ➢ Monsieur Yves LAFFOUCRIERE Directeur Général de l'Immobilière 3F
  - ➢ Monsieur Didier JEANNEAU Directeur du patrimoine de l'Immobilière 3F (1)
  - ➢ Madame Sylvia PINEL Ministre du logement de l'égalité du territoire et de la ruralité (1)
  - ➢ Monsieur le Préfet des Hauts de Seine service DRIHL des Hauts de Seine
  - ➢ Madame Emmanuelle COSSE Vice-Présidente en charge du logement Conseil Général d'Île de France
  - ➢ Monsieur Philippe KALTENBACH Sénateur des Hauts de Seine (1)
  - ➢ Monsieur Jean-Marc GERMAIN Député de la 12ème circonscription des Hauts de Seine
  - ➢ Monsieur Daniel DAUVET Agence Nationale du Contrôle du Logement Social
- ✓ RESTANT DE L'ANNEE 2015 et DEBUT 2016 - vigilance et au besoin intervention auprès des autorités compétentes quant au déroulement du processus (notamment manifestation de 100 locataires au cours d'un conseil municipal pour marquer leur opposition à ce projet)
- ✓ 21 MARS 2016 - Courrier rappelant la situation à Madame Emmanuelle COSSE nouvellement nommée au Ministère du Logement, de L'Egalité des territoires et de la Ruralité (1)
- ✓ 4 AVRIL 2016 - Courrier de rappel à Monsieur le Préfet des Hauts de Seine
- ✓ 4 AVRIL 2016 - Courrier de transmission à Monsieur le Préfet de Région Jean-François CARENCO de la lettre adressée au Préfet des Hauts de Seine
- ✓ 4 AVRIL 2016 - Courrier à ABF Monsieur Christian BENILIAN
- ✓ 27 AVRIL 2016 - Suite au courrier adressé à Madame Emmanuelle COSSE, présentation du dossier sur invitation avec Monsieur le Sénateur de la Région
- ✓ 28 SEPTEMBRE 2016 - Courrier avec dossier à Monsieur SOUBELET, nouveau Préfet
- ✓ JUIN 2017 - Sondage auprès des locataires de la phase 1 démolition (rue Corneille, 2, 4, 1 à 11 rue Boileau)
- ✓ FEVRIER 2018 – Présentation d'un dossier à M. BOURLANGES (nouveau Député) pour contester la démolition des bâtiments I3F
- ✓ 22 JUILLET 2019 – Courrier contestation à M. BRABAN suite à l'affichage du permis de démolir de la rue Corneille (1). Confirmation de M. BRABAN des 80 % avant demande préfectorale.

(1) réponse fournie

ASSOCIATION LOCALE DES LOCATAIRES DE L'IMMOBILIERE 3F
DU PAVÉ-BLANC À CLAMART
[illegible] CLAMART

Bilan de la consultation des locataires

du programme 1068L.

(l'ensemble des immeubles « anciens » de la résidence)

Lors de notre enquête **465** appartements nous ont ouvert leur porte pour adhérer à notre pétition et comme le lotissement est constitué de **691** logements anciens dont **6** sont réservés au personnel I3F et que quelque uns sont en cours de changement de titulaire (au moins 6).

Il apparait que au minimum 69 % des locataires sont opposés à la démolition de nos appartements et considéreraient comme un grand gaspillage de logements sociaux un tel agissement !

Tous les locataires n'ont pu être consultés et une non signature ne signifie pas un refus de signer.

Fait à Clamart le 21 janvier 2015

Le Président de l'association Locale CLCV
des Locataires de l'Immobilière 3F
du Pavé-Blanc à Clamart
Philippe PINET

Un courrier contenant copie de cette consultation a été adressé à :

- **Monsieur Jean-Didier BERGER** Maire de la ville de Clamart
- **Monsieur Yves LAFFOUCRIERE** Directeur Général de l'Immobilière 3F
- **Monsieur Didier JEANNEAU** Directeur du patrimoine de l'Immobilière 3F
- **Madame Sylvia PINEL** Ministre du logement de l'égalité du territoire et de la ruralité
- **Monsieur le Prefet des Hauts de Seine** service DRIHL des Hauts de Seine
- **Madame Emmanuelle COSSE** Vice Présidente en charge du logement Conseil Général d'Ile de France
- **Monsieur Philippe KALTENBACH** Sénateur des Hauts de Seine
- **Monsieur Jean-Marc GERMAIN** Député de la 12ème circonscription des Hauts de Seine
- **Monsieur Daniel DAUVET** Agence Nationale du Contrôle du Logement Social

ENQUÊTE PUBLIQUE
Numéro E21000004/92
Permis d'aménager projet « Le Notre »
Quartier du Pavé Blanc I3F à Clamart

Procès verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse

1. Le dispositif de publicité, d'information et de communication de l'enquête

Les dates et le sujet de l'enquête ont été portées à la connaissance du public par voie d'affichage (affichettes sur le site et à sa périphérie immédiate, sur les panneaux municipaux), par voie de presse dans les journaux « Les échos », « Le Figaro » et sur le site internet dédié de « Publilégal » ainsi que celui de la ville de Clamart et dans le journal municipal de mars 2021.

2. La méthode de recueil et d'analyse des observations

Le recueil des observations a été réalisé par la compilation d'un registre papier d'une part et du registre électronique d'autre part. Ce dernier permettant d'obtenir de façon automatique les données de consultation du dossier d'enquête par jour et heure et les observations émises. Le rendez vous téléphonique a fait l'objet d'une retranscription synthétique ainsi que les entretiens lors des permanences. Trois courriers ont été reçu en mairie et annexés au registre papier.

2.1 Les observations recueillies (statistique par type de registre)

a) Registre ouvert à la Mairie de Clamart ;
Deux observations reprises dans le registre.

b) Entretiens lors des permanences ;
Huit personnes au cours de quatre visites se sont présentées lors de l'enquête donnant lieu à une synthèse en annexe 9.

c) Entretiens téléphoniques ;
Un rendez vous téléphonique faisant l'objet de compte-rendu en annexe 10.

d) Registre électronique ;
135 observations recueillies lors de l'enquête sur le registre dématérialisé dont cinq dépôts par email.
2360 consultations du dossier d'enquête
Les documents du permis d'aménager ont fait l'objet de plusieurs téléchargements dont les plus consultés ont été :
Sommaire des pièces du permis (59) Note de présentation (89 fois) ; Pièce 2 plan de situation du terrain (32) ; Permis d'aménager CERFA (36) ; Programme de travaux (28) ; Plan Paysager (30) ; Etude d'impact (35)
Les autres documents ont été en moyenne téléchargés une douzaine de fois chacun.
Les observations du registre électronique ont été consultées à 3286 reprises.

VALLEE SUD AMENAGEMENT - QUARTIER LE NOTRE

EP21090

22/03/2021 - 23/04/2021

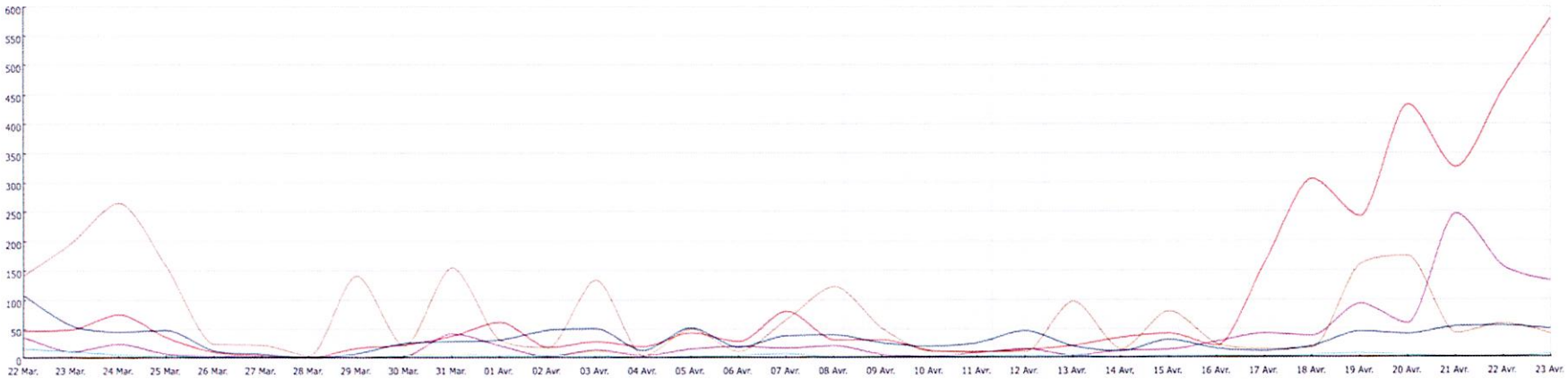
Dépôts des observations | Consultation des pages | Consultation des dossiers | Modération | Commentaires | Portfolio | Thèmes | Notation

○ Afficher toutes les connexions ○ Afficher les connexions uniques par jour

Répartition de la consultation des pages sur la durée de l'enquête

Page "accueil"	1079
Page "Informations"	102
Page "Dossier"	2360
Page "Consulter les observations"	3286
Page "Déposer une observation"	1082
Page "Rendez-vous"	74

Répartition de la consultation par pages et par dates sur la durée de l'enquête (survoler le graphe pour voir les valeurs)



VALLEE SUD AMENAGEMENT - QUARTIER LE NOTRE

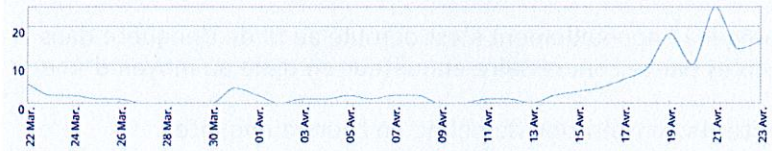
EP21090

22/03/2021 - 23/04/2021

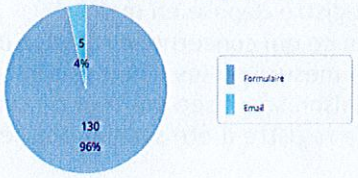
Dépôts des observations | Consultation des pages | Consultation des dossiers | Modération | Commentaires | Portfolio | Thèmes | Notation

Registre électronique unique

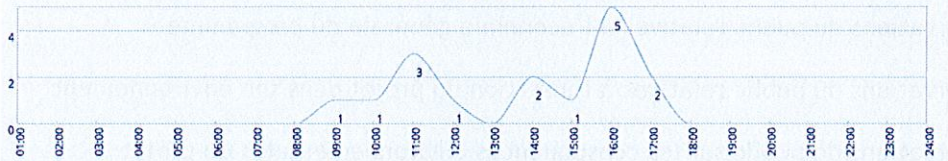
Nombre d'observations déposées par jour



Mode de dépôt des observations



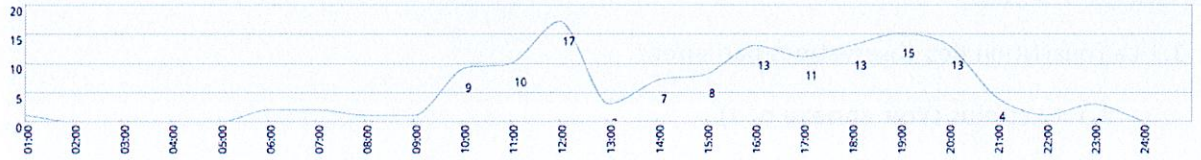
Nombre d'observations du 23 Avril



avril 2021

L	M	M	J	V	S	D
29	30	31	1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	1	2
3	4	5	6	7	8	9

Heures de dépot des observations sur l'ensemble de l'enquête



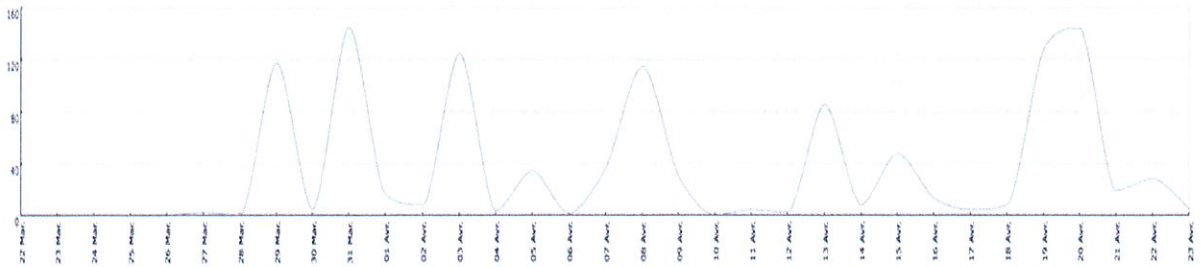
VALLEE SUD AMENAGEMENT - QUARTIER LE NOTRE

EP21090

22/03/2021 - 23/04/2021

Dépôts des observations | Consultation des pages | Consultation des dossiers | Modération | Commentaires | Portfolio | Thèmes | Notation

Répartition de la consultation des dossiers sur la durée de l'enquête



2.2 La méthode d'analyse

Observations par nature	Nombre	Dont Anonymes
Associations ou collectifs	17	-
Positives	60	29
Négatives	58	3
Total	135	Soit 23 %

L'analyse a été effectuée à l'issue du dernier jour de l'enquête à savoir le 23 avril 2021 pour le registre déposé en mairie.
En ce qui concerne le registre électronique le dépouillement s'est déroulé au fil de l'enquête dans la mesure où les données sont accessibles par le commissaire enquêteur en ligne au moyen d'une liaison sécurisée par mot de passe.
Le registre a été scanné pour en faciliter la consultation du public en cours d'enquête.

2.3 Les thèmes abordés
Les observations du public ont été classés par thèmes principaux et divisés en plusieurs sujets.

Thème 1 - Les observations du public relatives à l'économie générale du programme

Thème 2 - Les observations du public relatives à l'insertion du projet dans son environnement

Thème 3 - Les observations du public sur les conséquences environnementales du projet

Thème 4 - Le déroulement de la concertation et de l'enquête

3. Les avis exprimés

3.1 La répartition des observations par auteur

3.1.1 Les élus **(Voir annexe n°1)**

. Groupe EELV
. Elus Démocrates Clamartois .

3.1.2 Les collectifs
Collectif « un autre Clamart » **(voir annexe 2)**

3.1.3 Les partenaires institutionnels
Néant

3.1.4 Les associations
Cinq associations se sont exprimées lors de l'enquête :

- L'association « Vivre à Clamart », s'est présentée lors de la première permanence en mairie le 22 mars 2021 à 10 h. **(Voir annexe n°3)** et a rédigé plusieurs observations au registre électronique
- L'association AUT (Association des usagers des transports) **(Voir annexe n°4)**
- L'association comité de sauvegarde des sites de Meudon (CSSM) **(Voir annexe n°5)**
- L'association « Clamart Citoyenne » **(Voir annexe n°6)**
- L'association locale des locataire 3F à Clamart (CLCV) **(Voir annexe n°7)**

3.1.5 Les entreprises
Le commissaire enquêteur a eu un entretien, à son initiative, en visio-conférence le lundi 19 avril 2021 avec la société Immobilière 3 F - Mme Valérie FOURNIER directrice générale et Mr Patrick BRIDEY directeur général adjoint en charge des politiques de requalification urbaine
(Voir annexe n°8)

3.1.6 Le public

Le public s'est exprimé essentiellement dans le cadre du registre électronique ouvert pendant la durée de l'enquête et de façon importante en déposant **135** contributions.
Il a été comptabilisé 30 observations anonymes. 17 observations positives et 29 négatives étaient partiellement anonymes car avec mention seulement d'une adresse de messagerie internet soit au total **34** % des avis exprimés.
Ces observations ont été déposées de façon régulière pendant la durée de l'enquête mais en plus grand plus nombre au cours de la dernière semaine.

Permanence du **22 avril 2021** de 8h30 à 12h

Une visite des membres de l'association « Vivre à Clamart » (synthèse en annexe n°3)

Permanence du **8 avril 2021** de13h30 à 17h30

Une visite sans correspondance avec l'enquête. La personne (anonyme) souhaitait connaitre le rôle du commissaire enquêteur dans le cadre d'une modification de PLU.

Permanence du **23 avril 2021** de 13 h 30 à 17 h 30

Deux visites : un particulier et les membres de l'association des élus « Démocrates Clamartois » (annexe n° 1 & n°9)

3.2 La répartition des thèmes des observations pour chacun des modes d'expression

Majoritairement les thèmes listés ci dessus ont fait l'objet d'expression sur le registre électronique, l'entretien téléphonique a porté sur le thème N° 1 abordé sur le registre électronique.
Les visites lors des permanences ont portés sur les thèmes N° 1, 2, 3 de la densité des constructions, sur l'incidence des démolitions et relogements, sur les choix architecturaux et le patrimoine historique de la zone.

Trois courriers ont été adressés au commissaire enquêteur en mairie et sont relatifs au thème n°1
Ils ont été annexés au registre papier.

- Courrier du 16 avril 2021 de Mme Huguette Baudin contestant le projet et les démolitions de immeubles du Pavé Blanc.

- Courrier du 19 avril 2021 de Mme Martinoff contestant le projet et les démolitions de immeubles du pavé Blanc ainsi que ces impacts sociaux.

- Courrier du 20 avril 2021 de Mr Rabiah contestant le projet de démolition

3.3 Les avis favorables et les avis défavorables

Les avis favorables concernent principalement les points suivants : (60 observations)

- L'atout économique pour Clamart
- La construction de logements sociaux et l'apport pour la mixité sociale
- La qualité architecturale du projet

Les avis défavorables se concentrent sur les points suivants : (58 observations)

- La cohérence du projet, l'impact environnemental des démolitions et social des relogements pour les résidents
- La densité des constructions prévues sur le site du projet « Le Notre »
- L'impact des nouvelles constructions sur les nuisances sonores et environnementales

- Les déplacements et la saturation des transports en commun générée par l'apport de population nouvelle
- Les conséquences du chantier

Thèmes	Expression écrites		Permanences téléphoniques et visites	Total
	Registre & Courrier	Internet		
Thème 1	4	43	6	53
Thème 2	2	33	2	37
Thème 3	3	51	2	56
Thème 4	0	13	0	13
TOTAL	9	140	10	159*

(*) le nombre d'observation est supérieur au nombre de personnes s'étant exprimé sur les différents registres dans la mesure où plusieurs thèmes principaux ont parfois été évoqués.

***

PRESENTATION DES OBSERVATIONS PAR THEME et SUJETS

Thème 1 - Les observations du public relatives à l'économie générale du programme

Sujet n° 1 : Démolition de la cité du pavé Blanc (I3F)
Sujet n° 2 : La problématique de sécurité et les incidences économiques et sociales
Sujet n° 3 : Attractivité et intérêt de l'aménagement pour la ville de Clamart

Thème 2 - Les observations du public relatives à l'insertion du projet dans son environnement

Sujet n° 4 : La densité du projet « Le Notre »
Sujet n° 5 : Les équipements publics et commerciaux du projet

Thème 3 - Les observations du public sur les conséquences environnementales du projet

Sujet n° 6 : La végétalisation dans le projet « Le Notre »
Sujet n° 7 : Les incidences du projet sur la circulation et les moyens de transport
Sujet n° 8 : L'impact du projet en terme de consommation d'énergie et de pollution
Sujet n° 9 : Les incidences de l'aménagement sur le risque d'imperméabilisation des sols
Sujet n°10 : La gestion des chantiers de démolition et reconstruction

Thème 4 - Le déroulement de la concertation et de l'enquête

Sujet N° 11 : déroulement de l'enquête

THEME 1 : Les observations du public relatives à l'économie générale du programme

Exposé du sujet n° 1 : Démolition de la cité du Pavé Blanc (I3F)

Résumé de l'expression du public : La destruction des logements sociaux existants, qui ont fait l'objet d'une réhabilitation récente, n'est pas comprise et soulève des problématiques sociales et de relogement pour les résidents même si une volonté de renouveler le quartier s'est exprimée.

Extrait des principales observations du public sur ce sujet de la démolition :

« Pourquoi détruire nos logements rénovés, alors que les logements attenants, construits à la même époque à Meudon la Forêt et en cours de rénovation ?
. L'affichage des permis de démolir en janvier 2020 ont fait l'objet de recours gracieux (copies jointes au registre électronique) dans la mesure où le projet n'avait pas été publié. Il estime qu'il s'agissait d'une pression sur les habitants pour quitter les lieux. Un recours a été introduit également auprès de la mairie de Meudon pour la démolition de box de parking situés en lisière du site (Association VAC)
. La Réhabilitation récente en 2014 a été complète : Isolation des Bâtiments, Terrasses refaites, avec mise aux normes. Espaces verts refaits (Jeux, Balançoire), Terrain Multisport, Eclairage Public changé, des Parkings supplémentaires créés. Accès PMR réalisé. Ascenseur modernisé et mis aux normes. Interphones installés pour la sécurité des locataires. Fenêtres et Portes Fenêtres ont été changés avec Double Vitrage Thermique, de nouveaux Volets ont été installés. L'électricité des appartements a été refaite entièrement Les descentes en fonte des Eaux Usées ont été changés. Plomberie, Sanitaire, Porte Fenêtre, Fenêtres, Peinture ainsi que les Sols. La Porte d'Entrée a été changée. Chauffé par la Chaufferie de Meudon la Forêt, Radiateurs en fonte procurent un chauffage de qualité.
. Affichage de permis de démolir alors que nous somme encore dans les logement quelle pression mentale car tout le monde n'a pas les moyens de devenir propriétaire donc on fait quoi de nous, on nous reloge dans des villes du 93 pour que demain nos enfants deviennent des délinquants. Les bâtiments et les appartements ont été refait en 2015. Les permis de démolir affichés sur les bâtiments alors que les 3/4 des résidents ne savent même pas comment est le suivi de leur dossier.
. Il avait été promis des appartements avec la même surface que ceux dans lesquels nous habitions, encore un argument faux car ce sont des appartements où on peut à peine déposer notre mobilier avec des cuisines qui font la taille d'un cagibi. Un report de loyer avait été promis mais le loyer est bien plus cher, pour une surface beaucoup plus petite. On a l'impression que les démolitions sont déjà plus au moins approuvées et presque en route (sauf que les bâtiments sont toujours occupés à 50%).
. Ils déplorent en outre d'avoir subi toutes ces dernières années les nuisances des travaux pour la construction des grands ensembles que je citais précédemment et également des chantiers liés à l'arrivée du tramway dont ils ne pourront pas bénéficier
. On préfère faire table rase de ces bâtiments, et construire des logements neufs dont la construction est extrêmement énergivore
. Démolir des logements réservés (1%, HLM, ...) des logements qui ont étés en partie réhabilités, dont l'amélioration peut être poursuivie. Reconstruire sur plusieurs années un ensemble d'habitations, plus dense, modifiant ainsi le quartier, détruire les liens sociaux et disperser les habitants déstabilisant l'équilibre social. Ce projet Le Nôtre est d'une époque révolue il continuera à dénaturer et à enlaidir « ma ville ».
. Il est certain que les bâtiments des années 60 doivent évoluer, être améliorés mais tout le monde sait aujourd'hui qu'il ne faut plus casser comme cela a été fait dans les années 80/90. L'habitat n'est pas un bien de consommation.
. Inadmissible que lorsque des bâtiments salubres encore plus lorsqu'ils sont habitables, certes à

rénover et à améliorer, ne soient démolis au profit de projets pharaoniques, excessifs et prétentieux comme le fameux projet "Le Notre"
. Pourquoi démolir des bâtiments structurellement sains, conformes à la destination du programme et objets récents de rénovations thermiques ? Ils peuvent évoluer, le quartier avec eux mais comment écologiquement justifier leur démolition ?
. Je vois plus d'inconvénients avec ce projet prévoyant une destruction - reconstruction qu'à des réhabilitations préservant les qualités reconnues de l'existant et procédant à des améliorations énergétiques, dont le bilan écologique et humain serait plus grand. Aussi, je suis contre le projet actuel
. Gaspillage écologique d'une telle opération ne peut se comprendre. Il est reconnu aujourd'hui que le coût écologique de détruire pour reconstruire est d'un autre temps.
. La dégradation avait pour but d'engager le processus de démolition. Ces bâtiments auraient pu être rénovés sur le plan énergétique et de l'isolation.

Cependant :
. Il est nécessaire, pour le bien être de chacun de réorganiser ce quartier, de permettre aux jeunes de sortir de cet enfermement, de permettre à des primo accédant de devenir propriétaires, de favoriser la mixité sociale et l'implantation de commerces et d'activités.
. Ce nouveau projet va redonner une nouvelle image du quartier, avec une architecture classe, humaine qui correspond au contexte actuel
. Ces tours doivent êtres démolies vite, pour en finir avec ces ghettos
. Je suis donc allé voir ce quartier et quel changement positif, la vie des habitants va changer de ne plus habiter ces tours horribles. Ce quartier était resté à l'abandon par rapport aux autres quartiers de cette si jolie ville.
. Il était temps d'agir, à savoir la démolition de ces tours qui engendrent actuellement rassemblement, trop de trafics, de délinquance.
. Il est temps de redonner de la vie dans ce quartier. Quelle tristesse de traverser ce quartier avec ses immeubles très haut, cette barre rue Boileau, ces commerces à moitié fermés ou peu accueillant.
. Je suis surprise à la lecture des documents de constater que deux immeubles situés sur la place Pompidou ne sont pas concernés par le projet. Pourquoi les laisser ? quel est l'objectif visé, en tout cas, je trouve le projet prometteur.
. Pourquoi on laisse trois immeubles dans le projet futur ?
. Ce projet d'aménagement va dans la suite logique de ce qui à été réalisé et ce qui est en cours afin de permettre de continuer la dynamique positive de cette ville
. Le projet me semble équilibré si l'on tient compte des nombreux manquements dans le quartier actuel, à savoir des commerces divers et de qualité, des espaces verts, un équilibre fonctionnel et de mixité sociale.

(14 observations négatives et 10 positives)

Questions posées par le public :

Question 1.1 : Quelles ont été les motivations principales du choix prévoyant la destruction - reconstruction plutôt que la réhabilitation en préservant les qualités de l'existant ou en procédant à des améliorations énergétiques ?

Commentaires et avis technique du MOA

Question 1.2 : Quel serait l'impact sur les étapes prévues de démolition si des résidents ne souhaitent pas quitter les immeubles I3F actuels ?

Commentaires et avis technique du MOA

Question 1.3 : Quelle est la situation des recours gracieux contre les permis de démolir à la préfecture et auprès du maire qui n'ont jusqu'alors pas reçu de réponse ?

Commentaires et avis technique du MOA

Question 1.4 : Pour quel motif les trois immeubles B1, B2 et B3 seront conservés soit au total 54 logements dans le projet « Le Nôtre » ?

Commentaires et avis technique du MOA

1.2 **Sujet numéro 2** : La problématique de sécurité et les Incidences économiques et sociales,

Résumé de l'expression du public : La problématique de **sécurité du quartier** n'est pas perçue de la même manière mais est néanmoins reprise de nombreuses fois. Les incidences économiques et sociales se focalisent sur la redynamisation du quartier avec le projet d'aménagement.

Extrait des principales observations du public sur ce sujet de la **sécurité** est des incidences économiques et sociales

. La problématique de la sécurité en remarquant qu'il ne s'agit pas d'un véritable soucis local prégnant et que la circulation des véhicules empruntant les voies de desserte des parkings pour éviter les bouchons est plus grave de conséquence.

. Le site de la résidence du Pavé Blanc sera toujours utilisé par des personnes extérieures pour diverses activités illicites dans la mesure où la station de Tram est proche et qu'il s'agit bien souvent de personnes n'habitant pas sur place. Cette situation risque de perdurer même si les immeubles sont reconstruits.

. Quartier qui, certes, connaît un certain nombre de problèmes mais n'a rien d'un "Bronx" clamartois

. La destruction des logements ne résoudra rien aux problèmes de fond trouvant leurs racines dans de profondes inégalités sociales

Cependant :
. Désenclaver cette cité-ghetto. Environnement est propice à de nombreuses incivilités, nuisances sonores en pleine nuit causées par des feux d'artifices, trafic de stupéfiant au su et vu de tous. La majorité des habitants de ce quartier ne supportent plus de subir les actions et comportements d'une minorité. Ce projet d'aménagement permettra aux habitants de se réapproprier leur lieu de vie.
. Dégradation de ce quartier. Projet, qui améliorera la mixité sociale et permettra d'éviter une possible évolution de ce quartier vers le type de cité de non droit si préjudiciable à la vie
. Il est temps d'agir, les personnes contre ce projet, je les invite a venir y vivre : délinquance, drogue, nous avons peur.
. Il y a encore quelques jours, des gens s'amusait tard dans la nuit à faire un feu d'artifice. Le projet LENOTRE se situe dans la continuité de cette évolution pour un confort de vie et d'une ville davantage sécurisée

(4 observations négatives et 4 observations positives)

Questions posées par le public :

Question 2.1 : Les problématiques en matière de sécurité du quartier « Le Notre » ont ils été pris en compte dans le projet d'aménagement et de quelle manière ?

Commentaires et avis technique du MOA

Extrait des principales observations du public sur le sujet des **incidences économiques et sociales**
. Comment ne pas mesurer le coût écologique, social et financier du programme "Le Notre" dans le contexte de crise climatique et sanitaire avec ses répercussions sociales et économiques qui vont suivre.
. Il y a de nombreux espaces verts, place de parking, jeux pour les enfants, nous sommes à proximité de la forêt, de deux boulangeries, d'un leader Price, d'une pharmacie, tabac, laverie, fast-Food et bien d'autre commerce. A quelques kilomètres du centre commercial Vélizy 2, le quartier est également bien desservi par les transports, en clair vous l'aurez compris un cadre de vie que l'on ne peut retrouver ailleurs, pourquoi le démolir ?

Cependant :
« Projet qui va redynamiser le quartier. Cela devrait également amener de nouveaux commerces et permettre à ceux qui sont présents de se développer. Projet idéal pour redynamiser le haut Clamart et redessiner un quartier novateur à mixité sociale repensée, valorisée et intégrée à ce nouveau quartier à venir. Les bâtiments actuels sont l'archétype des erreurs de conception urbaine des années 1960.
. Ce projet marque l'avenir du quartier, ce groupe d'immeubles de 1960 est dépassé. Projet qui permettra de redynamiser, valoriser, embellir et désenclaver un quartier à l'architecture assez peu qualitative et d'assurer une réelle mixité sociale et d'usage.
. Redynamiser le haut Clamart en manque de notoriété qui avait connu de belles époques. Souhaitons une offre commerciale de commerces proposant service et qualité pour concurrencer les grandes surfaces proches.
. Nous avons besoin de vrais commerces et non pas des échoppes mal entretenues qui ne respectent pas les mesures d'hygiène de base.

. Pour redynamiser le haut Clamart en manque de notoriété qui avait connu de belles époques. Souhaitons une offre commerciale de commerces proposant service et qualité pour concurrencer les grandes surfaces proches.

(2 observations négatives et 5 observations positives)

Question 2.2 : Le sujet de l'implantation de surfaces commerciales et d'activités économiques a t-il été pris suffisamment en compte dans ce projet d'aménagement ?

Commentaires et avis technique du MOA

1.3 **Sujet numéro 3** : Attractivité et intérêt de l'aménagement pour la ville de Clamart

Exposé du sujet : Programme **mixte logements sociaux et en accession** à la propriété

Résumé de l'expression du public : Le programme de mixité sociale vise à modifier la proportion des logements locatifs aidés dans le quartier Le Notre

Extrait des principales observations du public relatif aux **logements sociaux** du projet :
. Passant de 100% de logement social à 30 %, c'est une perte considérable de possibilité de se loger pour les populations modestes à Clamart. Le relogement sur la commune n'est pas possible, Clamart ne dispose pas du parc nécessaire et de nombreux habitants seront donc relogés ailleurs.
. L'argument de la mixité sociale, mis en avant pour ce projet, est en effet à prendre en compte. Il semble cependant que cette mixité soit déjà présente, beaucoup de locataires ayant bénéficié du 1 % patronal, ou payant un surloyer.
. Les nouveaux immeubles auront-ils autant de logements sociaux, ou seront-ils destinés à des classes aisées, ce qui serait doublement injuste et inadmissible au regard du nombre de demandeurs pour des HLM.
. Passant de 100% de logement social à 30 %, c'est une perte considérable de possibilité de se loger pour les populations modestes à Clamart. Le relogement sur la commune n'est pas possible : Clamart ne dispose pas du parc nécessaire et de nombreux habitants seront donc relogés ailleurs. (Collectif UAC)

Cependant :
« Le quartier du Pavé Blanc est très bien pourvu en logements sociaux donc il n'est pas nécessaire d'en prévoir dans de telles proportions sur le quartier « Le Notre ».
. Le logement social évolue aujourd'hui afin que les bénéficiaires ne soient plus stigmatisées sur des immeubles 100% social.
. La réhabilitation permettrait une plus grande **mixité sociale** en respectant le pourcentage de logements sociaux tout en diminuant la densité de la population »

(4 observations négatives et 3 positives)

Question 3.1 : Quel est le pourcentage de logements sociaux dans le périmètre des Hauts de Clamart par rapport aux autres quartiers de la ville ?

Commentaires et avis technique du MOA

Question 3.2 : Quelles seront les modalités de gestion des logements sociaux construits dans le projet « Le Notre » ?

Commentaires et avis technique du MOA

THEME 2 : Les observations du public relatives à l'insertion du projet dans son environnement

2.1 **Sujet numéro 4** : La densité du projet « Le Notre » et le PLU

Résumé de l'expression du public : La **densité** du quartier du pavé Blanc sera augmentée au détriment des espaces verts. Certains y trouvent un manque d'équilibre entre vitalité économique bénéfique, espaces verts et qualité de vie propre au quartier mais pour d'autres il s'agit d'un projet architectural de qualité.

Extrait des principales observations du public relatif à la la **densité** des habitations

. Le projet Le Nôtre propose une densification ahurissante, donc des logements plus petits, moins d'espaces verts, des bâtiments construits (30 mètres de haut) tout d'un côté de la perspective.
. Comment justifier la densification des constructions si ce n'est par la justification des profits des promoteurs, depuis 38 ans le quartier s'est beaucoup dégradé, l'insécurité s'y est installée.
. Les bâtiments actuels sont bien éloignés les uns des autres contrairement aux nouvelles constructions. De plus les loyers des nouvelles constructions seront exorbitants contrairement aux loyers actuels. Les locataires ne pourront pas payer des loyers dans les environs, Ils seront obligés de s'éloigner et perdre tout ceux qu'ils ont ici : le Tram, les commerces, les moyens de santé.
. On peut se méfier des conséquences finales pour l'environnement qui émergeront de l'implémentation du projet Le Nôtre, 558 logements démolis, le projet veut en créer 1000 donc une densification considérable (+70% de logements, doublement de la surface de plancher actuelle).
. Si encore on proposait aux habitants, en place de leur architecture du milieu du 20è siècle mais qui au moins était en adéquation avec les besoins, une architecture qui corresponde aux besoins de notre époque avec les matériaux de notre époque »
. Les visiteurs à Meudon que vont ils penser de cette vue d'un barrage faux-haussmannien à la tête

du Tapis vert. Les bâtiments existants, 4 tours et 3 barres (R+11, R+5), bâtis dans les années 60, et rénovés de 2000 à 2015, vont être remplacés avec 12 ilots de bâtiments (R+6 et R+8) dans une parodie des bâtiments du 19ème siècle, totalement inappropriée pour le 21ème siècle, en disjonction avec les quartiers voisins de Fernand Pouillon, adjacent au Meudon le Forêt.
. Etrange qu'ils ne prolongent pas jusqu'au tapis vert vu que c'est censé en être la continuation et visiblement le maire de Meudon auquel ce quartier est accolé ne semble pas vouloir rénover conjointement la pire partie hlm qui y est collé avec l'usine thermique et des barres hlm hors de temps qu'ils ravalent actuellement
. Entre les réalisations de Fernand Pouillon et celles de Robert Auzelle ce projet urbanistique d'ampleur n'aurait-il pas mérité un concours d'architecte, au risque, sinon, de voir l'implantation d'une sorte de « verrue architecturale », comme sur quelques « vues d'artiste » concernant le projet, en dysharmonie avec l'ensemble qui s'étend jusqu'à la pointe de Trivaux à l'ouest.
. Cette destruction s'accompagne néanmoins d'une densification considérable du bâti : pour 558 Logements détruits, 943 seront construits ! On est bien au-delà des objectifs du programme territorial d'habitat : avec 1100 logements par an depuis 6 ans au lieu des 270 annuels prévus,
. Réservés sur le style architectural qui apparaît incohérent avec l'environnement proche. Nous nous interrogeons également sur la densification de l'habitat (association Meudon)
. Pour passer de 700 à 1000 logements on va devoir densifier et accentuer la rupture. Ce sentiment sera aggravé par le caractère grandiloquent des constructions proposées. Le calcul du coefficient d'occupation du sol (notion rendue obsolète pour favoriser les intérêts des promoteurs, mais toujours significative) donne pour la première tranche de travaux, immeubles de Clamart Habitat déjà démolis, une valeur de 3,6.
. Surpris que ce projet ne soit pas conçu en association avec la ville de Meudon alors que les terrains sont fortement imbriqués et partagent des ressources (parkings, production d'eau chaude, chauffage). De plus, la livraison en court de l'Eco-quartier "My Meudon" va modifier sensiblement la densité de population du quartier.
. Visiblement le maire de Meudon auquel ce quartier est accolé ne semble pas vouloir rénover conjointement la pire partie HLM qui y est collé avec l'usine thermique et des barres hors du temps qu'ils ravalent en façade actuellement.
. Densification considérable du bâti : pour 558 logements détruits, 943 seront construits... : cela correspond à un doublement de la surface de plancher construit ! Cette densification se fait en un lieu situé à proximité d'un réservoir de biodiversité. L'environnement est clairement menacé par ce projet surdimensionné. (Collectif UAC)
. Comment envisager de nos jours une sur densification de l'habitat a l'architecture surannée en majorité en accession a la propriété a des prix prohibitifs et qui détruit le tissus social existant, expulsant une population déjà en difficulté

Cependant :
« La conception architecturale va permettre une très nette amélioration du paysage urbain, plus en rapport avec la proximité de notre belle forêt.
. Ce groupe d'immeubles n'est plus adapté aux enjeux écologiques, ces grands bâtiments sont des gouffres énergivores. Ce projet va permettre aussi de valoriser le quartier, permettre aux habitants de retrouver des commerces, un environnement adapté.
Enfin l'ouverture du projet vers la forêt est intéressante puisque la forêt de Meudon est le poumon vert de la commune.
. L'architecture, la hauteur des immeubles, le cadre de vie, le manque d'espaces publics et de stationnement sont les éléments forts qui ont motivé la municipalité et la société immobilière "3F" à repenser l'ensemble du paysage de ce quartier.
. Ce projet ouvert non enclavé avec des stationnements en souterrain, des jardins en rez-de-chaussée, un espace public planté fera la fierté de ses habitants. Le lieu accueillera des commerces complémentaires. Le style Haussmannien qui ne se démode pas et dure dans le temps. on en peut plus des architectures dite modernes mais qui sont totalement datées en quelques années seulement et vieillissent très mal. Je suis jeune et pourtant je ne crois pas que le style Haussmannien soit d'un autre temps bien au contraire. La modernité à tout prix n'a aucun sens et elle amène parfois à défigurer le paysage...

(15 observations négatives et 4 positives)

Question 4.1 : Aurait-il été possible de limiter la **densité** des constructions prévues ?

Commentaires et avis technique du MOA
-

Question 4.2 : Des solutions alternatives ont elles été étudiées pour l'implantation des immeubles du quartier « Le Notre » de façon à augmenter la superficie des cœurs d'ilot entre les constructions ?

Commentaires et avis technique du MOA

Question 4.3 : Une concertation avec la ville de Meudon aurait elle été possible pour tenir compte d'infrastructures communes et notamment des opérations de rénovation en cours à Meudon à proximité immédiate du quartier du Pavé Blanc ?

Commentaires et avis technique du MOA

Question 4.4 : Comment la problématique de l'ensoleillement des appartements a t-elle été étudiée dans le projet ?

Commentaires et avis technique du MOA

Question 4.5 : Pour quelle raison le projet ne se prolonge t-il pas dans la continuité du « tapis Vert » ?

Commentaires et avis technique du MOA

Résumé de l'expression du public : Le PLU évoque une condition de hauteur de bâtiments et de création d'emploi qui n'est pas prise en compte pour le projet « Le Notre »

Extrait des principales observations du public sur ce sujet de **compatibilité avec le PLU** de Clamart :

. Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris sur l'ensemble du territoire, le premier point du premier objectif stipule : « Tendre vers un taux d'emploi de 1 »
C'est justifié par le fait que le taux d'emploi du Territoire est aujourd'hui significativement inférieur à l'unité. L'approbation du projet devrait être *subordonnée* dans son association à des projets de développement de l'activité économique qui *garantissent * que le taux d'emploi sera, au minimum, préservé.
. Tant au niveau des surfaces d'espaces verts qui sont de 27% dans la situation actuelle et qui devraient donc passer à 37%, que dans la hauteur des bâtiments indiqués de R+6 à R+8, dans l'étude d'impact. Nous n'avons pas trouvé de plan d'élévation dans le dossier. Le règlement du PLU définissait une hauteur maxi des constructions de 29 mètres au faîtage. Du fait de la diminution d'un étage, les constructions devront être de hauteur maximum 26,3 mètres au faitage (29m-2,7m, hauteur d'étage). Avec des immeubles R+8 avec toitures en pente, cette limite de hauteur ne peut être tenue. (Association Vivre à Clamart)
. Surpris également que l'on puisse présenter un tel projet qui contrevient par sa nature aux objectifs fixés par le SDRIF en termes de mixité habitat/activité et de diminution des émissions de GES (de part cette absence de mixité H/A et de part le bilan de l'opération de déconstruction/reconstruction).

Cependant :

. Quelle nécessité d'aller justifier un projet qui est conforme au PLU, conforme aux attentes de constructions du gouvernement et qui pourra accueillir plus d'habitants après qu'avant ?

(3 observations négative et 1 observation positive)

Question 4.6 : Quelles sont les règles générales du PLU et en particulier sur cette zone « UAb » en matière d'emploi implantés ?

Commentaires et avis technique du MOA

Question 4.7 : Quelles sont les règles du PLU sur cette zone « UAb » en matière de hauteur maximale des bâtiments et en matière de vis à vis entre les immeubles ? Des coefficients de végétalisation, hors pleine terre, existent-ils ?

Commentaires et avis technique du MOA

2.2 **Sujet numéro 5** : Les équipements publics du projet

Résumé de l'expression du public : L'apport de population nouvelle risque d'entrainer une saturation des équipements scolaires, des transports mais va accentuer la présence des commerces et activités diverses

Extrait des principales observations du public sur ce sujet relatif aux équipements publics
. Le projet tient-il suffisamment compte de la saturation déjà actuelle des équipements publics pour permettre l'accueil d'un surcroit de population, transport, éducation, santé Il est évoqué 3 classes et 1/2 en école maternelle et élémentaire, sans qu'en soit précisé l'emplacement, et l'utilisation d'un gymnase encore à construire situé à plusieurs centaines de mètres. Collèges et lycée sont déjà saturés et Clamart est classée en zone prioritaire par l'ARS concernant la santé. Qu'en sera-t-il des flux de véhicules aux heures de pointe ?
. Augmenter le nombre de logements sans augmenter le nombre de services publics, en garantir l'accessibilité pour tous, sans augmenter l'offre de transports publics, prendre en compte le besoin d'établissements scolaires, sans augmenter la couverture médicale (Clamart est en passe de devenir un désert médical, voire l'est déjà), va conduire selon moi à une forme d'embouteillage et à des goulots d'étranglement
. Injection de 17 000 habitants supplémentaires à Clamart, soit 30% d'accroissement de la population, sans que les infrastructures et les équipements publics nécessaires à leur assimilation ne soient ni existants ni prévus (écoles, collèges, lycées, équipements sportifs...)
. Dans le projet, il n'y a ni crèche, ni école. Il n'est pas précisé dans le projet quelle école serait ainsi cofinancée et selon quel mécanisme ?
. Les équipements publics sont insuffisants pour répondre à l'augmentation de la population de ces quartiers, en même temps que les zones d'activité donc les offres d'emploi - disparaissent. Le projet ne répond pas aux préconisations de rééquilibrage logement/activité telles que développées dans le SDRIF (schéma directeur région Ile de France).

Cependant :
. Le projet va ouvrir le quartier sur le reste de la ville, aujourd'hui c'est une cité enclavée où règne le deal et l'insécurité. Ce projet va amener des commerces et cela manque cruellement aujourd'hui.
. Repenser l'ensemble du paysage de ce quartier, projet ouvert non enclavé avec des stationnements en souterrain, des jardins en rez-de-chaussée, un espace public planté fera la fierté de ses habitants. Le lieu accueillera des commerces complémentaires.
. Les commerces sont de qualité tout à fait moyen, les logements composant ce quartier sont essentiellement des logements sociaux, venir ajouter une vraie mixité serai vraiment en plus.
Enfin, porter un projet qui intègre des logements, du commerce, des activités, des services publics répond aux attentes que nous avons

(6 observations négatives et 3 observations positives)

Question 5.1 : Les équipements publics actuels peuvent ils permettre l'accueil d'un surcroit de population dans ce quartier et y a-t-il des projets d'implantations nouvelles ?

Commentaires et avis technique du MOA

Question 5.2 : Quelles seront en particulier les conséquences de l'apport de population sur les équipements scolaires du quartier ?

Commentaires et avis technique du MOA

THEME 3 : Les conséquences environnementales du projet

Sujet numéro 6 : La végétalisation dans le projet « Le Notre »

Résumé de l'expression du public : Le projet d'aménagement aura des incidences sur la biodiversité et la végétalisation en sera profondément modifié

Extrait de l'expression du public sur le sujet des incidences sur la **faune et flore**
. L'îlot Le Notre est à proximité immédiate de la forêt et des espèces protégées y sont implantées. La construction sur cet ensemble met en péril la faune résidant dans les alentours. il faut plus de vert dans ce quartier,
. L'impact environnemental de ce projet nous alerte également : Cette densification se fait en un lieu situé à proximité d'un réservoir de biodiversité. L'environnement est clairement menacé par ce projet surdimensionné et dans le déroulement des travaux (nuisances diverses, gestion des déchets...)
. Le projet de par la densification apportée (environ 850 habitants supplémentaires) accroîtrait la pression sur un secteur en lisière de forêt, donc sur un corridor écologique, particulièrement à protéger. Il n'est donc pas compatible avec les objectifs de la loi pour la reconquête de la biodiversité d'août 2016. (Association vivre à Clamart)

(3 observations négatives)

Question posée par le public relatif à la faune et flore

Question 6.1 : L'étude d'impact a t-elle pris en compte la faune et flore environnant le projet d'aménagement susceptible d'être concernée par les nouvelles constructions ?

Commentaires et avis technique du MOA

Extrait des principales observations du public sur ce sujet relatif à la **végétalisation**

. On peut se demander si le Mémoire en réponse donnée par le SPL Vallée Sud Aménagement aux recommandations de la MRAe soit vraiment une réponse aux problèmes énumérés. Les propositions sont assez vagues, leur réalisation est promise dans un futur incertain. L'exemple le plus trivial : les arbres magnifiques, plus grands que les bâtiments, ne le seront pas que dans quelques décennies.
. S'assurer de la bonne insertion de ce projet dans son environnement immédiat tant au niveau architectural que fonctionnellement. Seule une action concertée avec la commune de Meudon permettrait une réelle mise en valeur du Tapis Vert.
. Une réflexion complémentaire pourrait être menée pour tenter de conserver quelques arbres existants. Les espaces verts prévus dans le projet doivent être « sanctuarisé".
. La plupart des arbres existants vont être abattus, Il faut des années pour qu'un arbre gagne une certaine maturité. Quel avantage environnemental apporte la perte des arbres actuels ?
. Gâchis financier accentué par la crise sanitaire, mais surtout humain pour les résidents de ces bâtiments et aussi écologique puisque la totalité des arbres et plantations présents sur le site vont être abattus pour les travaux, et la faune y trouvant refuge en sera aussi victime.
Finalement tous les atouts décrits pour vanter le projet Le Nôtre (calme, bon air...) n'existeront plus pour au moins une décennie, le temps que la nouvelle végétation pousse, que la faune se la réapproprie.
. Un projet de « re-qualification » qui est en fait de densification, écrêter un peu en doublant la population c'est réduire la surface résiduelle en pleine terre. Détruire pour rebâtir parait une catastrophe en terme de « bilan carbone ».
. Cette cité qui offrait à ses résidents des espaces verts, assurant un certain respect de la biodiversité, loin des voitures et disposant de lieux de vie sociale, va être livrée au béton sur le sol, à une densification des habitats, entraînant une raréfaction des espaces de pleine terre. (Association Clamart Citoyenne)
. Tous les arbres actuels vont être supprimés pour permettre notamment de supprimer des zones piétonnes actuelles et de créer des voies "mixtes" dont on sait pourtant qu'elles sont moins agréables pour y marcher.

Cependant :
. La création d'une nouvelle promenade arborée prévoyant la plantation de plus de 200 arbres d'espèces variées. Quel contraste avec les tours actuelles datant des années 1960
. Vous avez bien pris en compte la transition entre forêt, grande perspective, tapis vert et habitat qui semble de grande qualité. Le CSSM souhaiterait être associé à la mise en œuvre précise de cette transition.

(8 observations négatives et 2 positives)

Questions posées par le public :

Question 6.2 : Des zones végétalisées entre les immeubles seront elles conservées avec certains des arbres existants ou plantés et de quelle manière ?

Commentaires et avis technique du MOA

Question 6.3 : Quel type de plantation sera possible en cœur d'ilot compte tenu de la faible épaisseur de terre qui sera présente ?

Commentaires et avis technique du MOA

Question 6.4 : Le phénomène d'ICU (ilot de chaleur urbain) a t-il été pris en compte au niveau des matériaux, de l'occupation des sols et de la morphologie urbaine ?

Le phénomène des ICU est lié à plusieurs facteurs :
- *Les propriétés thermo physiques des **matériaux** utilisés pour la construction des bâtiments, des voiries et autres infrastructures,*
- *L'occupation du **sol** (sols minéralisés, absence de végétation)*
- *La **morphologie urbaine** (voies de circulation importantes, « rugosité » urbaine diminuant la convection...)*
- *Le dégagement de chaleur issu des **activités humaines** (moteurs, systèmes de chauffage et de climatisation...)*

Les matériaux urbains stockent la chaleur (15 à 30% de plus que les zones moins denses) la journée qui se libère la nuit.

Commentaires et avis technique du MOA

3.3 **Sujet numéro 7** : Les incidences du projet sur la circulation et les moyens de transport,

Résumé de l'expression du public : L'apport de population va avoir des conséquences sur la circulation et les transports mais aussi sur la pollution atmosphérique et la consommation d'énergies fossiles.

Extrait de l'expression du public au sujet des incidences du projet sur la **circulation automobile**, les moyens de transport et les déplacements.
« Dès l'occupation par les nouveaux habitants de ce projet, il y aura davantage de pollution (plus de logements, alors davantage de voitures, de trafic routier, de nuisances sonores, etc.) »
« Qu'en sera-t-il des flux de véhicules aux heures de pointe ? »

« La création au cœur du quartier de rues ouvertes à la circulation automobile, même "mixtes", n'améliore pas la qualité de déplacements des gens a pied par rapport a maintenant ou le cœur de la cité de l'I3F est fermé aux voitures depuis quelques années. Il faudrait plutôt une zone piétonne (accessible aux vélos) a accès restreint, et sinon au moins que les aménagements soient tout-a-fait conformes avec un classement en "zone de rencontre" où les piétons ont priorité sur les autres modes (Association AUT Clamart)

. Les auteurs du projet mettent en avant la présence des transports en commun, mais ceux-ci sont d'ores et déjà saturés, notamment par la densification exagérée des quartiers proches (Panorama, Grand Canal). L'accroissement de transports ainsi induits, ajouté aux opérations énergivores de déconstruction et de reconstruction sera extrêmement générateur de gaz à effet de serre contrairement aux objectifs de la COP21.

- Les transports en commun seront-ils suffisants pour absorber l'augmentation de la population dans le secteur ? (Association Meudon)

. Détruire, signifie la gestion de tonnes de gravats et pièces métalliques qui vont aller accroître le volume des décharges dans la région qui sont déjà fortement encombrées, beaucoup de ces déchets n'étant par ailleurs pas recyclables. (...) Le surcroît de population qui va inévitablement s'opérer dans ce quartier sud. Cela donnera-t-il lieu à des réponses adaptées en matière de places en crèches ou écoles, de services médicaux, de transport (le tramway et la ligne 13 sont largement saturés) et de commerces de proximité ? (Association Clamart Citoyenne)

. La MRAe a demandé de compléter par une évaluation de la demande avec les différents choix modaux, en tenant compte de la sociologie de la population qui sera accueillie, ceci afin d'estimer les besoins des différents modes, dont particulièrement "le potentiel de développement des modes actifs". Ceci n'est pas fait dans le complément d'étude de circulation qui reste très vague. (Association AUT)

. Il serait préférable de réserver l'accès au cœur du quartier à de l'utilisation occasionnelle et de n'aménager que quelques places proches des entrées d'immeubles, à durée très limitée, sauf pour l'accès des personnes à mobilité réduite. Et si une voie est quand même réalisée au sein du quartier, il faudrait l'aménager entièrement en "zone de rencontre », dissuadant toute vitesse, et donnant priorité aux piétons, tout en étant bien sûr à double-sens cyclable comme toutes ces zones.

. Pas l'impression que la question des mobilités soit traitée complètement (qu'en est-il des circulations douces, des lignes de bus, comment est anticipée l'augmentation des usagers de ces différents modes ?)

(9 observations négatives)

Question 7.1 : Le trafic automobile et l'encombrement des transports en commun ont-il été jaugés pour tenir compte de l'apport de nouveaux habitants sur le site du projet ? Ces derniers seront-ils développés et de quelle manière ?

Commentaires et avis technique du MOA

Question 7.2 : La circulation au cœur du quartier « Le Nôtre » a t-il suffisamment été intégré dans une approche de cohabitation entre voitures, vélos et piétons ?

Commentaires et avis technique du MOA

3.4 **Sujet numéro 8** : L'impact du projet en terme de **consommation d'énergie et de pollution**

Résumé de l'expression du public : L'aménagement doit répondre aux normes les plus récentes en matière de production et consommation d'énergie

Extrait de l'expression du public relative à la **production et la consommation d'énergie** des immeubles

. Les barres d'immeubles actuelles ne sont plus adaptées au cadre de vie que nous souhaitons et doivent être un gouffre énergétique. Où sont les cahiers des charges à réduction d'énergie à imposer aux constructeurs ?

. La proximité de la centrale thermique de Meudon avec le nouveau quartier Le Notre en projet. Les **fumées et les rejets** dans l'atmosphère de cette usine qui utilise forcément un combustible pour produire de l'électricité semble totalement dépassé et fait vraiment tâche dans le paysage. Y a t-il un projet pour faire de l'électricité autrement et démanteler cette "verrue"

. Incertitude que le Projet « Le Nôtre » respecte les normes voulues par la R.E.2020. (Association CCLV)

. Le projet prévoit en solution de base la réalisation de constructions aux caractéristiques énergétiques bien meilleures que le cadre réglementaire actuel, à savoir, 20% moins énergivores que les standards de la RT2012, permettant l'obtention de la certification NF HABITAT HQE label RT2012-20%.". Pourquoi ne pas se caler sur la RE2020, qui sera très prochainement applicable ?

Cependant :

. La construction de logements sont aux nouvelles normes tenant compte des besoins écologiques (isolation thermique...) et du développement durable. Les immeubles actuels que je connais sont loin d'être en bon état.

. Aussi ces immeubles sont construits selon les dernières normes en vigueur plus économe en consommation d'énergie et plus fonctionnel.

(6 observations négatives et 2 positives)

Questions posées par le public :

Question 8.1 : Le maintien d'une centrale thermique au centre des immeubles a t-elle des incidences sur la qualité de l'air et de l'environnement du quartier ?

Commentaires et avis technique du MOA

Question 8.2 : Existe-t-il un projet de modification de la production de chauffage sur ce site et à quelle échéance ?

Commentaires et avis technique du MOA

Question 8.3 : Aurait-il été envisageable d'appliquer la nouvelle norme en matière de réglementation thermique (RE 2020) dès à présent aux logements pour ce projet ?

Commentaires et avis technique du MOA

3.3 **Sujet numéro 9 :** Les incidences du projet sur le risque lié à **l'imperméabilisation des sols**

Résumé de l'expression du public : La construction de parking sous les immeubles peut entrainer des conséquences néfastes dues à l'imperméabilisation des sols

Extrait de l'expression du public sur le sujet des incidences de l'imperméabilisation des sols
. Il est prévu la construction de parkings en sous-sol, qui pourrait entrainer des inondations (comme partout à Clamart maintenant). Cette densification ne peut que s'avérer préjudiciable pour la qualité de vie et l'environnent du quartier.
. La MRAe alerte sur l'insuffisance des études d'impacts en matière de ruissellement des eaux, de plantations.
. Selon les données produites, les surfaces d'espaces verts et de pleine terre seraient sensiblement les mêmes que celles qui existent actuellement et les surfaces imperméabilisées seraient même réduites. Une partie importante des parkings actuels ne sont pas imperméables car ils sont implantés sur des sols herbeux avec des pavés disjoints. Les allées piétonnes quant à elles sont sur sol stabilisé et non bitumé. Un calcul détaillé doit être demandé pour justifier que le projet envisagé est dans l'esprit des engagements de la Région Ile de France sur l'objectif « ZAN » (Zéro Artificialisation Nette », sur lequel il faut être d'autant plus exigeant que ce projet se trouve en lisière de forêt. (Association Vivre à Clamart)

(3 observation négatives)

Question 9.1 : L'implantation des parkings en sous sol des immeubles peuvent ils entrainer un risque inondation en cas de fortes précipitations due à l'imperméabilisation de sols ?

Commentaires et avis technique du MOA

Question 9.2 : Des précisons peuvent elles être données sur le comparatif des surfaces en pleine terre projetées par rapport à l'existant ? Ces surfaces répondent elles aux objectifs de la région en matière d'artificialisation des sols ?

Commentaires et avis technique du MOA

3.4 **Sujet numéro 10** : La gestion des chantiers de démolition et reconstruction

Résumé de l'expression du public : Les démolitions et reconstructions vont nuire à la qualité de vie des personnes qui resteront pendant la durée des travaux dans le quartier.

Extrait de l'expression du public au sujet de la gestion des chantiers :

« La construction du bâtiment fait 60% des émissions c'est le « process » de construction lui-même qui consomme.
. L'impact de démolition et reconstruction en 4 phases sur au moins 7 années va entrainer une pollution récurrente considérable, pollution sonore et de poussière et en plus la nuisance sans fin d'une circulation obstruée avec des bouchons constants qui touchent la qualité de vie, pas seulement du quartier mais du tout Clamart et Meudon étant situé proche de grandes axes routiers et sur une route importante de transport en commun »
. Il était indiqué que I3F continue à garantir la qualité de vie pendant les travaux. La réalité est différente.

(3 observations négatives)

Question 10.1 : Quelles mesures seront prises pour réduire les nuisances du chantier pour les résidents des immeubles et du lotissement du pourtour ?

Commentaires et avis technique du MOA

Question 10.2 : L'évacuation des gravats de démolition sera organisée de quelle manière pour limiter les nuisances et perturbations sur la circulation automobile et les riverains ?

Commentaires et avis technique du MOA

Question 10.3 : Qu'en est t-il du calendrier et du démarrage des travaux pour la première phase du projet « Le Notre » et de l'entretien des immeubles jusqu'à leur démolition ?

Commentaires et avis technique du MOA

THEME 4 : Le déroulement de la concertation et de l'enquête

4.1 **Sujet numéro 11** : La gestion de l'enquête

Résumé de l'expression du public : L'enquête pourrait être reportée ou prolongée pour tenir compte de la situation d'épidémie actuelle et la concertation relancée.

Extrait de l'expression du public relative à la phase de concertation préalable et au déroulement de l'enquête publique

. Qu'il y aurait plus de personnes qui prendrait part à cette enquête publique, mais en réalité **personne n'est au courant.** Mis à part les habitants des 3F, on informe le reste des clamartois par une minuscule ligne dans la tribune libre de l'opposition du journal de Clamart

. L'enquête publique a lieu en pleine période de nouvelles mesures restrictives vis-à-vis de la pandémie de Covid-19. Si des rendez-vous physiques avec le commissaire-enquêteur sont possibles, des personnes peuvent hésiter à venir à la mairie et le contact par téléphone n'est pas le même que le contact direct. Par ailleurs, en temps normal, pour un tel projet, une **réunion publique** aurait pu avoir lieu, à l'initiative soit du commissaire-enquêteur, soit d'une ou de plusieurs associations. Les restrictions sanitaires rendent une telle réunion impossible à tenir. Ceci réduit la possibilité de mobilisation démocratique autour de ce projet.

• la multiplicité des documents dont l'étude d'impact de 249 Mo et 214 pages doubles : vu son volume, ce document est en fait impossible à consulter sur place. Il est disponible sur Internet, mais difficile à télécharger Le volume du dossier, difficile à appréhender dans sa totalité par la plupart des gens, ne serait-ce que par manque de temps, rend d'autant plus préjudiciable l'absence de possibilité de réunion(s) publique(s).

. Découragement face à la masse du dossier, à ses conditions d'accès, mais aussi face au peu de chances de faire évoluer le projet. L'étude d'impact a été envoyée à la Mission régionale d'autorité

environnementale le 11 janvier 2021, après une saisine du 6 janvier. La MRAe avait légalement deux mois pour répondre, ce délai intégrant l'étude du dossier de plus de 400 pages, la consultation de l'ARS-Ile-de-France et sa réponse, la rédaction de l'avis de la MRAe et son adoption après délibération collective. Ce dernier a été rendu le 11 mars 2021 donc dans les délais légaux, avec un certain nombre de recommandations et une demande d'"actualisation de l'étude d'impact avant la présentation du dossier à l'enquête publique". Le calendrier de l'enquête publique prévoyait son début le 22 mars, soit 11 jours après cette date-limite. Donc, évidemment, **l'étude d'impact n'a pas été mise à jour.** A été ajouté un document dont le nom de fichier est "PROJET LE NOTRE projet réponse MRAe VF (4,23Mo)" mais qui s'intitule "Mémoire en réponse réalisé par le pétitionnaire, valant complément d'étude d'impact à l'avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France en date du 11 mars 2021 (avis MRAe 2021-1664)".
. Pour permettre un vrai débat démocratique sur ce projet, je vous demande en conséquence de **reporter la fin de l'enquête publique à une date permettant une participation** démocratique satisfaisante, hors période de restrictions sanitaires pour cause de pandémie.
. Impératif de reporter la date de fin de l'enquête publique afin que le débat démocratique puisse avoir lieu et que chacun soit informé pour réagir.
. Le dossier de présentation présenté par le maitre d'ouvrage, quelques soit les med utilisés (bulletins municipaux, site officiel de la mairie de Clamart, déclarations à la presse) est très insuffisant : ne prend-il pas plutôt le forme d'un dépliant de promotion immobilière que celle de la présentation d'un projet urbanistique d'ampleur
. Quelques affichettes jaunes agrafées à la périphérie de la Cité et la page ad hoc mal commode d'accès sur le site officiel de la Mairie sont elles suffisantes ? J'ai pu constater lors de visites sur place que peu de gens se disaient informés et savaient comment y participer.
. La concertation a été insuffisante : les ateliers organisés n'ont réuni que très peu de monde et seuls les locataires des 3F y étaient invités. Les réunions publiques sont des réunions d'information et non de concertation. Aucun compte rendu de ces rencontres n'a été fourni. 3 demi journées de rendez-vous possible, plus deux permanences téléphoniques, cela se révèle notoirement insuffisant au vu de la lourdeur du dossier et du nombre de pièces qui le composent. Demandons que cette enquête publique soit allongée pour pouvoir être plus sérieuse et ouverte hors d'une période de pandémie.
. Dans le contexte actuel de pandémie il paraît impératif de reporter la date de fin de l'enquête publique
. Comment la population peut elle prendre connaissance d'un projet dont le dossier représente des dizaines de fichiers comprenant pour beaucoup des dizaines voire des centaines de pages ?
. Tous ceux qui habitent, depuis si longtemps pour certains, les immeubles promis à la destruction s'exprimeront ils dans le cadre de cette enquête publique ? Ont-ils eu l'information nécessaire pour le faire ? En ont-ils le temps et les moyens ? Ont-ils les mots pour exprimer ce qu'ils en pensent ? Se sentent-ils légitimes à le faire ? Trois demi journées de rendez-vous possibles, plus deux permanences téléphoniques : cela se révèle notoirement insuffisant au vu de la lourdeur du dossier et du nombre de pièces qui le composent. Ces pièces elles-mêmes sont d'une grande opacité dans la version numérique. Nous demandons que cette enquête publique soit allongée pour pouvoir être plus sérieuse et ouverte hors d'une période de pandémie. (Collectif un autre Clamart)

(12 observations négatives)

Question n°11.1

L'information sur le projet soumis à enquête publique (E.P) a t-elle été suffisante en amont, en dehors les obligations légales relatives à l'E.P ?

Commentaires et avis technique du MOA

Question n° 11.2

Une concertation aurait telle pu être relancée avant le démarrage de l'enquête publique ?

Commentaires et avis technique du MOA

Question n° 11.3

Les délais de saisine de l'autorité environnementale et la réponse nécessitant une réponse de la part de la MOA aurait il pu justifier un décalage dans la date de démarrage de l'enquête publique ?

Commentaires et avis technique du MOA

ANNEXE 1 : Groupe EELV (Observation n° 89)

Voici notre avis sur le projet d'aménagement du quartier "Pavé Blanc - secteur 3F" tel qu'exposé par le maire de Clamart.

1. Premier argument « les problèmes urbains d'insécurité et d'incivilité perdurant et stigmatisant ce quartier ». Est-ce vraiment une raison pour tout raser ? Ne s'agit-il pas plutôt, après bientôt 6 ans d'existence, d'un constat d'échec de sa police municipale et de son couteux programme de vidéo surveillance ? Est-ce une solution dans le futur de raser tous les quartiers ils posent problème
2. « Cette opération participe aux objectifs du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France » Mais ces orientations demandent en réalité 4000 logements supplémentaires d'ici à 2030 à Clamart, et 6000 sont déjà réalisés, soit 150% de l'objectif fixé et cela avec 10 ans d'avance ! Donc cet argument est largement injustifié.
3. « Il bénéficie de la proximité exceptionnelle de la Forêt de Meudon (et du tramway) ce qui n'est pas du tout valorisé aujourd'hui ». Là pas de question, il s'agit sans doute de la réelle nature de cette opération : la valorisation, une belle et profitable opération immobilière.

Mais quel gâchis pour les Clamartois !

- Ce quartier a fini d'être rénové en 2015 pour 30 millions d'euros. 30 millions d'euros tout simplement ignorés, jetés par la fenêtre car il suffirait de prolonger, pour coût bien inférieur, ce programme de rénovation pour que le résultat soit encore plus satisfaisant qu'il ne l'est déjà aujourd'hui.
- Détruire pour reconstruire va générer des dizaines de milliers de tonnes de déchets dont seulement 10% seront recyclés, et va engendrer la consommation de dizaines de milliers de tonnes de matière première non renouvelable. Cela générera au passage une empreinte carbone considérable dont nous nous passerions bien aujourd'hui et qui semble incompatible avec les objectifs que la France s'est fixés dans le cadre de la COP 21.
- la densité de la parcelle va presque doubler ! Si on regarde les plans, la proximité des habitations les unes des autres est juste effrayantes en comparaison d'aujourd'hui. L'objectif d'une opération urbaine ne peut se limiter à densifier mais elle doit également contribuer à améliorer le cadre de vie : « Vivre mieux » doit également être un critère.
- Des habitants qui sont là depuis fort longtemps se voient pousser hors de leur quartier, avec pour certains des propositions de relogement indignes, plus chères ou plus petites, parfois juste sur plan, sans garantie de pouvoir se reloger dans le quartier. Alors forcément ça ne fonctionne pas bien, ça prend du temps, et c'est alors qu'interviennent des méthodes tout à fait condamnables comme l'affichage de permis de démolir au milieu des logements, la destruction des boxes et de l'environnement des immeubles pour « mettre la pression » sur les habitants.

Détruire pour reconstruire n'est pas écologique, toute la profession et toutes les études le montrent. Nous soutenons donc que tout ce gâchis est déplorable et indigne. Son coût pour la collectivité va bien au-delà des bénéfices qu'en tireront les promoteurs. La prise en compte de l'intérêt général est incroyablement absente. Il serait possible d'aménager cet ensemble, dans le respect de ses habitants et de la nature. Ce n'est pas un hasard si le prix Pritzker, qui est la plus haute distinction du monde en architecture, l'équivalent du Nobel dans ce domaine, vient d'être décerné aux Français Jean-Philippe Vassal et Anne Lacaton, qui prônent une architecture qui profite au plus grand nombre. (...)

Nous demandons donc que cette opération telle que conçue aujourd'hui soit annulée et remplacée par une opération d'aménagement moderne, véritablement écologique et préservant le bâti existant et ses habitants.

Elus DEMOCRATES CLAMARTOIS (Observation n° 126)

MM DEHOCHE, DUVOID, ASTIC et DOS SANTOS ont rédigé un avis pour communiquer le texte suivant qui a été remis également par MM Aurélie AMBOS et Pierre MASSOT au nom de l'association des Démocrates Clamartois par lors de la permanence du 23 avril 2021.

« L'enquête publique a pour objet d'assurer **l'information et la participation du public** ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, et nous sommes surpris qu'il manque quelques éléments d'information essentiels. Ainsi, il n'est pas rappelé que la Résidence du Pavé Blanc, en l'espace de vingt ans, a fait l'objet de deux rénovations lourdes pour un montant total de 30 M€, dont la dernière phase s'est achevée il y a seulement 6 ans (2015). Ces rénovations ont mis les bâtiments aux normes en vigueur, notamment électriques et thermiques. Nous souhaitons également souligner la qualité de l'espace public conçu par l'Atelier de paysage Bruel Delmas (nominé en 2018 à l'Equerre d'argent), qui malgré un manque d'entretien flagrant, conserve ses qualités spatiale et paysagère, lieu de convivialité et d'échanges investis par les habitants de ce quartier. Il aurait fallu mentionner aussi qu'une large majorité de locataires (sondage de la CLCV en juin 2017 : 131 foyers sur 199, soit 66 %) souhaite conserver leur logement actuel, d'autant qu'après tous les travaux effectues, ils étaient en droit de supposer la pérennité des constructions et, de ce fait, ont entrepris pour beaucoup des travaux d'embellissement intérieurs. (...) En conséquence, le diagnostic fourni ne prend pas en compte la capacité thermique de l'isolation actuelle des bâtiments.
Les habitants n'ont pas eu de véritable choix puisqu'ils n'ont été questionnés sur aucun projet alternatif. (...) Il est raisonnable de conclure que ce projet imposé n'a pas recueilli l'agrément des habitants. A proximité immédiate des transports, le quartier du Pavé Blanc occupe une situation exceptionnelle.

Il est donc légitime de penser que la qualité thermique réelle est meilleure que celle annoncée (D), puisque cette classification est fondée sur la base d'éléments erronés ! Nous vous demandons de bien vouloir faire établir un constat contradictoire sur ce sujet, afin de ne pas baser vos conclusions sur des informations datées et fausses. Les espaces extérieurs sont largement dimensionnés, ornementés de nombreuses plantations et arbres à haute tige. Les aires de jeu, bien équipées, participent à la vie sociale. Les rénovations effectuées sont de bonne facture.

Le nouveau projet : Il ne s'intègre ni urbanistiquement ni architecturalement dans son environnement. La hauteur impressionnante des constructions (R + 8 + combles) et leur traitement « néo-classique » devront cohabiter avec cinq bâtiments conservés (dont deux connexes au périmètre du projet) et est en voisinage immédiat des bâtiments de Pouillon sis à Meudon. Ce programme créera un anachronisme architectural notable. Sur le sujet de la hauteur, notons qu'elle n'est pas conforme à l'engagement du candidat élu maire qui promettait de réduire d'un niveau les prochaines constructions en immeuble collectif. Du point de vue fonctionnel, les îlots refermés sur eux-mêmes font fi de l'espace public existant et enferment un peu plus ce quartier. La densité totale est encore augmentée, au détriment d'une respiration nécessaire à l'ensemble. Par ailleurs, il est à craindre que les cœurs d'îlot, aujourd'hui comptabilisés en espace public, ne soient rapidement transformés en espaces privatifs. (...) Finalement, ce projet dessine un quartier plus dense en habitations, moins vert. Le volet social, (...) *ne répond plus aux besoins et aux exigences des habitants, particulièrement en matière de fonctionnalité des logements, de stationnement, de mixité sociale et d'offre commerciale »)*, et d'autre part, il supporte les conséquences les plus graves du projet : le délogement de familles contre leur gré. Si nous adhérons au constat de défaut de mixité sociale, les autres points avancés semblent contredits par les faits car les habitants se déclarent majoritairement satisfaits de leur appartement. Il pourrait être envisagé une requalification et une

restructuration qualitatives de l'existant : l'offre de stationnement semble satisfaisante et elle pourrait être adaptée si nécessaire sans toucher aux bâtiments, l'offre commerciale justifierait sans doute une réadaptation des surfaces de vente et une action de soutien des collectivités locales. (...) Le sentiment d'insécurité dû à la présence de bandes de jeunes, essentiellement en soirée mérite en premier lieu un traitement social, voire policier si nécessaire. (...) Eléments du dossier biaisés par une présentation inexacte de l'existant, parce que le nouveau projet est présenté sous un angle bien plus favorable qu'il ne l'est réellement d'un point de vue urbanistique, écologique et social, nous voulons inscrire notre opposition à cette transformation et volonté de préserver ce quartier pour des solutions aux problèmes sociaux et économiques. Nous restons attachés à l'objectif de renforcer la mixité sociale sur ce quartier.

ANNEXE 2 : Collectif « Un autre Clamart » (observation n°119/120)

Plusieurs arguments de différentes natures motivent cette opposition complète.
Premièrement, sa nature même : la cité dite des 3F a été très récemment réhabilitée pour un total de 30 millions d'euros de travaux. Comment justifier sa destruction quelques années après ? Cela représente un gaspillage d'argent public considérable dans une période de difficultés financières de la commune et de l'Etat. (...)
L'argument d'une nécessaire mixité au sud de Clamart est pour nous fallacieux. Cette mixité n'est pas suffisamment appliquée au nord de la commune : pour exemple le projet Gare...
Passant de 100% de logement social à 30 %, c'est une perte considérable de possibilité de se loger pour les populations modestes à Clamart. Le relogement sur la commune n'est pas possible :
Clamart ne dispose pas du parc nécessaire et de nombreux habitants seront donc relogés ailleurs.
Cette destruction s'accompagne néanmoins d'une densification considérable du bâti : pour 558 logements détruits, 943 seront construits... : cela correspond à un doublement de la surface de plancher construit !
L'impact environnemental de ce projet nous interpelle également : Cette densification se fait en un lieu situé à proximité d'un réservoir de biodiversité. L'environnement est clairement menacé par ce projet surdimensionné. Tant dans le déroulement des travaux (nuisances diverses, gestion des déchets...) que dans le résultat. La MRAe alerte sur l'insuffisance des études d'impacts et la sous évaluation de ces impacts, en matière de ruissellement des eaux, l'insuffisance des plantations... De même concernant l'intégration au quartier environnant, les circulations, les nouvelles énergies, les équipements publics nécessaires, ce projet pose de nombreuses questions et a de nombreuses lacunes. Il faut au moins des études complémentaires et en réalité une révision du projet. L'intégration à la perspective Le Nôtre apparaît comme un argument spécieux, sans réalité dans le projet... Sur le plan démocratique, la concertation a été insuffisante : les ateliers organisés n'ont réuni que très peu de monde et seuls les locataires des 3F y étaient invités. Les réunions publiques sont des réunion d'information et non de concertation. Aucun compte rendu de ces rencontres n'a été fourni. Il n'y a pas eu de concertation sur le projet final retenu.
Concernant l'enquête publique, 3 demi journées de rendez-vous possibles, plus deux permanences téléphoniques : cela se révèle notoirement insuffisant au vu de la lourdeur du dossier et du nombre de pièces qui le composent.
Ces pièces elles-mêmes sont d'une grande opacité dans la version numérique. (...) Nous demandons que cette enquête publique soit allongée pour pouvoir être plus sérieuse et ouverte hors d'une période de pandémie. La précipitation avec laquelle un projet aussi important est mené, apparaît comme une marche forcée au logement privatif et à la transformation et la disparition d'un quartier populaire. Nous estimons que ce projet est la poursuite d'une entreprise de gentrification de la commune qui participera à modifier durablement la sociologie de la ville, transformant Clamart en une cité dortoir de luxe, rejetant les populations modestes.

ANNEXE 3 : Association « Vivre à Clamart »

Visite lors de la permanence du **22 mars 2021** de 8h30 à 12h30 et observations N° 110/111 le 22 avril 2021 (compte rendu de l'entretien)

« L'association « Vivre à Clamart », est une association selon la loi de 1901 qui a été créée en 1972 avec pour objet le cadre de vie et l'environnement.
Elle était représentée par Messieurs Daniel COLLEAUX, Président, Bernard GARMIRIAN, Secrétaire et par MM Marcel DELAHAYE et Michel TARDIVON, résidents de la Cité I3F.
Monsieur Garminian a introduit la démarche de l'association en indiquant que l'enquête publique en cours était importante et qu'il entendait qu'elle confirme la totale indépendance de la part du commissaire enquêteur dans l'expression de conclusions motivées.
Il a précisé qu'ils représentaient les locataires qui majoritairement ont la crainte de s'exprimer.
Il expose que la destruction des logements actuels, de qualité et rénovés se fera par un relogement dans des appartements moins fonctionnels. Il insiste sur le coût des opérations de reconstruction qui auront une incidence sur le réchauffement climatique dans la zone. La programmation de cette opération « Le Notre « va avoir pour conséquence de densifier l'habitat et donc mal évoluer sur la durée. Monsieur Colleaux indique que l'affichage des permis de démolir en janvier 2020 ont fait l'objet de recours gracieux (copies jointes au registre électronique) dans la mesure où le projet n'avait pas été publié. Il estime qu'il s'agissait d'une pression sur les habitants pour quitter les lieux.
Un recours a été introduit également auprès de la mairie de Meudon pour la démolition de box de parking situés en lisière du site.
La rénovation (thermique et accès PMR) des immeubles a eu lieu en 2015 ainsi que des travaux paysagers.
Il argumenta que le principe de mixité sociale souhaitée n'est pas de mise dans la mesure où les logements I3F étaient occupés par des résidents ayant bénéficié de la contribution 1% patronal. Les PLI intermédiaires sont donc majoritaires. Il reconnaît que des ménages plus modestes les ont peu à peu remplacé.
Il évoque la concertation préalable qui s'est déroulée en 2015 par trois réunions publiques peu fréquentées et qui n'ont pas donné lieu à compte rendus publiés.
Il précise que I3F n'était pas favorable au moment du lancement de l'opération mais en est devenu ensuite un élément moteur.
Sur le volet patrimonial Monsieur Tardivon indique que la perspective du « tapis vert » et la possible rénovation du pavillon de chasse a été mis en lumière par l'architecte des bâtiments de France.
Quant à l'imperméabilisation des sols Mr Colleaux indique que les pavés des parkings actuels laissent s'infiltrer les surplus d'eau, ce qui ne sera pas le cas avec les parkings souterrains projetés.
Il termine par la problématique de la sécurité en remarquant qu'il ne s'agit pas d'un véritable soucis local prégnant et que la circulation des véhicules empruntant les voies de desserte des parkings pour éviter les bouchons est plus grave de conséquence. Enfin il évoque le manque de places de stationnement en surface pour accueillir les visiteurs des futurs immeubles projetés. »

L'association Vivre à Clamart a annexé au registre électronique plusieurs documents :
Document N° 1 : Courrier du 27 octobre 2020 émanant de l'association Sud environnement à Bagneux qui saisit le préfet des Hauts de Seine suite à la déclaration d'intention du projet « Le Notre » publiée du 1° juillet au 1° novembre 2020 pour obtenir une nouvelle phase de concertation.
Document N° 2 : Recours gracieux de l'association VAC du 2 septembre 2019 auprès du maire de Clamart sur le permis de démolir n° 92023 19 0001.
Document N° 3 : Recours gracieux de l'association VAC du 9 mars 2021 sur le permis de démolir n° 92023 19 B0007

Courrier du 22 avril 2021 de l'association « Vivre à Clamart »

1/ Sur la justification de la démolition :

1-1/ La raison principale invoquée serait d'instaurer de la mixité sociale.

Dans le document PA04-1 au paragraphe 1-1 il est fait référence à une enquête réalisée par le bailleur en 2014 qui mets en évidence que : -70% des familles ont des revenus inférieurs au plafond applicable au logement, -33 % des ménages bénéficient de l'APL, contre 20% en moyenne dans le département. Ces chiffres conduisent le rédacteur à qualifier les résidents de « population fragilisée » (sic). C'est la raison d'être des logements sociaux d'accueillir les ménages modestes qui constituent plus des 2/3 de la population (...)

1-2/ Une des raisons invoquées serait qu'un nouveau projet, avec des implantations d'immeubles différentes permettrait de dégager le point de vue sur le « Tapis vert » et donc d'élargir la perspective. Il n'en est rien. En effet, il suffit de se référer à la vue figurant dans de document PA02 « Etat des lieux » page 38, pour se rendre compte que seul le restaurant (hors parcelle) à l'abandon depuis de nombreuses années, empiète sur cette perspective. Il pourrait être acquis par la ville et être ensuite démoli.

1-3/ Sur les prétendues mauvaises performances énergétiques des bâtiments :

Dans notre recours gracieux du 9/03/2021 contre le permis de démolir les immeubles des 2 et 4 rue Boileau, nous avions indiqué que les consommations d'énergie des bâtiments étaient selon nos Évaluations d'environ 200 KWh/m2/an (sur la base d'estimation de surfaces qui s'avèrent sous-évaluées). En effet, nous n'avions pas connaissance des diagnostics DPE réalisés en 2011 : La Consommation d'énergie est en fait de 161 KWh/m2/an, Classés « D » ils passeraient en « C » (inférieur à 180), avec la nouvelle grille de la réglementation RE2020 d'application au 1er janvier 2022, si toutefois les émissions de CO2 dues au mode de chauffage étaient réduites(...)

2- Sur le projet d'aménagement :

2-1/ Sur la densification :

Le projet de par la densification apportée (construction de 943 logements en replacement de 558 logements détruits, soit environ 850 habitants supplémentaires) accroîtrait la pression sur un secteur en lisière de forêt, donc sur un corridor écologique, à particulièrement protéger. Il n'est donc pas compatible avec les objectifs de la loi pour la reconquête de la biodiversité d'août 2016.

2-1/ Imperméabilisation des sols.

Selon les données produites, les surfaces d'espaces verts et de pleine terre seraient sensiblement les mêmes que celles qui existent actuellement ! et les surfaces imperméabilisées seraient même réduites ! Les parkings actuels ne sont pas imperméables car ils sont implantés sur des sols herbeux avec des pavés disjoints. Les allées piétonnes quant à elles sont sur sol stabilisé et non bitumé. (...)

2-3/ Hauteur des bâtiments et surfaces d'espaces verts :

Début juin 2020, engagement du maire d'un urbanisme apaisé « abaisser d'un étage la taille de tous les futurs immeubles et en augmentant les surfaces d'espaces verts de 10% ». L'aménageur « Vallée Sud Aménagement » doit prendre en compte cet engagement du Maire de Clamart réélu, ce qui n'est pas encore le cas, tant au niveau des surfaces d'espaces verts qui sont de 27% dans la situation actuelle et qui devraient donc passer à 37%, que dans la hauteur des bâtiments indiqués de R+6 à R+8, dans l'étude d'impact. Nous n'avons pas trouvé de plan d'élévation dans le dossier. Le règlement du PLU définissait une hauteur maxi des constructions de 29 mètres au faîtage. Du fait de la diminution d'un étage, les constructions devront être de hauteur maximum 26,3 mètres au faitage (29m-2,7m, hauteur d'étage). Avec des immeubles R+8 avec toitures en pente, cette limite de hauteur ne peut être tenue.

***

ANNEXE 4 : Courrier de l'association AUT Clamart (observation N° 75)

L'Association d'usagers des transports de Clamart et des communes voisines a été créée début 2015. Ses objectifs sont notamment "D'améliorer à Clamart et dans les communes voisines les conditions de déplacement des usagers des transports, des personnes se déplaçant à pied et à vélo ainsi que la qualité de vie des riverains, en donnant la priorité aux modes de déplacement les moins consommateurs d'espace et d'énergie, et les moins polluants".
Le projet Le Nôtre va augmenter la population de ce quartier de presque 1000 habitants. Il faut que les déplacements de ces derniers puissent se faire sans dégrader ceux des habitants actuels. L'étude d'impact comporte 10 grandes pages sur les déplacements dont 3 et demi sur les transports en commun et une sur les "modes doux". Il n'y a que du descriptif sans aucune analyse, avec juste une phrase : "Enjeu nul - Le site est très bien desservi par les transports en commun bien qu'il soit excentré en limite communale de Meudon".
Une étude de circulation a été réalisée en 2020 et a été complétée dans une version de 2021 par une page et demi sur les transports en commun et... 2 lignes sur le vélo, oubliés dans la première version. La MRAe a demandé de compléter par une évaluation de la demande avec les différents choix modaux, en tenant compte de la sociologie de la population qui sera accueillie, ceci afin d'estimer les besoins des différents modes, dont particulièrement "le potentiel de développement des modes actifs".
Par ailleurs, la création au cœur du quartier de rues ouvertes à la circulation automobile, même "mixtes", n'améliore pas la qualité de déplacements des gens à pied par rapport à maintenant où le cœur de la cité de l'I3F est fermé aux voitures depuis quelques années. Il faudrait plutôt une zone piétonne (accessible aux vélos) à accès restreint, et, sinon, au moins que les aménagements soient tout-à-fait conformes avec un classement en "zone de rencontre", où les piétons ont priorité sur les autres modes.
Dans l'étude de circulation complémentaire, il n'y a aucune étude précise prospective concernant les transports. (...) Concernant le tramway T6, il est fait état de sa capacité, mais sans distinguer heures de pointe et autres heures. Il est possible que le télétravail continue à être pratiqué assez massivement dans le futur, surtout dans le tertiaire, et que les TC soient moins chargés, mais il faut pour cela que tout nouvel aménagement urbain prévoie des locaux de télétravail de proximité.
Compte tenu de ce qui précède, l'AUT-Clamart demande que soient véritablement évalués la demande future et les choix modaux comme le demande la MRAe. (...) Compte tenu de la distance entre celui-ci et les zones d'activité, il y aura une fréquentation plus élevée en tramway, vélo et certaines lignes de bus. Pour encourager cela et non l'utilisation du véhicule individuel, conformément aux orientations du Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France, il faut que les modes de transport collectif ne soient pas saturés et que les trajets à vélo soient sûrs et agréables. Il faut donc véritablement travailler sur les évolutions de besoins en transports en commun et améliorer les trajets à vélo route du Pavé Blanc, ainsi que route de la Porte de Trivaux et avenue de Villacoublay (en fait le long du T6 du Pavé Blanc à Vélizy).

ANNEXE 5 : Association "Comité de sauvegarde des sites de Meudon" (CSSM) - Observation n° 87

L'association est concernée par ce projet qui jouxte la commune de Meudon et se situe à proximité de l'axe de la Grande Perspective et du Tapis Vert, sujet pour lesquels le CSSM a longuement investi pour leur mise en valeur. Il semble que la vue depuis la Terrasse de l'Observatoire soit préservée. Nous sommes réservés sur le style architectural qui apparaît incohérent avec l'environnement proche. Nous nous interrogeons également sur la densification de l'habitat ; les transports en commun seront-ils suffisants pour absorber l'augmentation de la population dans le secteur ? Vous avez bien pris en compte la transition entre forêt, grande perspective, tapis vert et habitat qui semble de grande qualité. Le CSSM souhaiterait être associé à la mise en œuvre précise de cette transition

ANNEXE 6 : Association CLAMART CITOYENNE (observation N° 109)

Dés l'annonce faite à la fin de l'année 2014, par le maire de Clamart, de vouloir détruire le quartier dit des 3F, notre association Clamart Citoyenne s'est mobilisée contre ce projet qui ne faisait nullement partie des promesses de campagne du nouvel élu. Clamart Citoyenne dénonçait une attaque sans précédent envers les locataires de 700 logements. (...). L'environnement n'est guère mieux loti dans ce projet, bien au contraire. Cette cité qui offrait à ses résidents des espaces verts, assurant un certain respect de la biodiversité, loin des voitures et disposant de lieux de vie sociale, va être livrée au béton sur le sol, à une densification des habitats, entraînant une raréfaction des espaces de pleine terre (...) Cette densification se fait au détriment de la qualité de vie des habitants. Mais il est vrai que ce ne semble pas être une priorité de la municipalité en place. Les nombreux témoignages recueillis par Clamart Citoyenne auprès des résidents des la zone des 3F en attestent. La grande majorité des habitants encore sur place nous ont exprimé leur souhait de rester dans cet ensemble où ils estiment qu'il « fait bon vivre ». Ils ne cachent pas que, parfois, des actes d'incivilité ont pu être constatés, mais le sentiment général est que le cadre de vie est agréable. Ils y habitent souvent depuis de nombreuses années et y ont noué tout un réseau d'amitié, de solidarité, à des années lumière des grands ensembles impersonnels et froids vers lesquels on voudrait les déplacer. Ils redoutent que les promesses de logements à l'identique ne soient qu'un miroir aux alouettes. Et de citer des propositions de relogement à des tarifs bien plus élevés que leurs loyers actuels. Plus prosaïquement, ils craignent de ne plus pouvoir profiter d'une cuisine véritable pièce dans l'appartement, mais d'avoir un coin cuisine dans une partie du séjour « comme c'est la nouvelle tendance ». Ils avancent le fait que les surfaces qu'on leur propose comme étant identiques, ne le sont en fait pas du tout. Sans placards ni rangements, ils seront contraints d'investir dans des armoires ou commodes, ce qui représente autant de mètres carrés en moins. Ils s'estiment en outre traités avec légèreté, voire mépris, dans toute cette opération dont on ne leur a pas donné toutes les informations objectives pour se déterminer sur leur avenir. Ils se sentent comme « poussés dehors au moment où leur appartement gagnait en attractivité avec l'arrivée de nouveaux modes de transport. Nous en avons subi toutes les nuisances et maintenant on nous chasse ». Ils s'interrogent également sur le surcroît de population qui va inévitablement s'opérer dans ce quartier sud. Cela donnera-t-il lieu à des réponses adaptées en matière de places en crèches ou écoles, de services médicaux, de transport (le tramway et la ligne 13 sont largement saturés) et de commerces de proximité ? Les élus locaux, pas plus que Clamart Habitat ou la société des 3F n'ont apporté de réponses claires et convaincantes à leurs interrogations. Le maire ignore les pétitions qui réclament l'abandon de ce projet (70% des résidents le refusaient lors de son annonce) tout comme les manifestations devant l'hôtel de ville. Pour toutes ces raisons, Clamart Citoyenne maintient son opposition à ce projet sous sa forme actuelle et vous demande, monsieur le commissaire-enquêteur, d'apporter une attention réelle aux souhaits de ces résidents qui aspirent tout simplement à se maintenir dans un cadre de vie humain, dans lequel ils ont beaucoup investi, sentimentalement et parfois financièrement, pour eux et leurs enfants.

ANNEXE 7 : Courrier de l'association locale des locataire 3F à Clamart (CLCV)

la C.L.C.V. est **en total désaccord avec le projet « Le Nôtre »** objet de cette enquête publique, compte tenu des éléments dont nous reprenons l'essentiel :
Nous tenons à rappeler que le Maire de Clamart nouvellement élu, annonce en **septembre 2014**, dans son discours d'ouverture au forum des Associations, un projet de rénovation urbaine, notamment en ce qui concerne la Résidence Immobilière 3F. Or, dans son programme préélectoral il n'était nullement question d'une telle possibilité (voir Annexe « Un urbanisme respectueux de l'environnement »).
C'est en novembre 2014, lors d'une réunion de quartier, que M. le Maire exprime son intention de démolir plusieurs bâtiments de la Résidence Immobilière 3F. (...)
Le montant de la rénovation dépasse les 30 millions d'euros. Ainsi tous les bâtiments se trouvent

aux normes, tant électriques, isolation thermique et phonique, installations sécuritaires. A cela s'ajoute un environnement agréable loin des suppositions que laissent entendre certaines rumeurs. De ce fait, nous dénonçons un scandale autant au niveau humain que financier.
La C.L.C.V. représentant les locataires du Pavé Blanc s'est aussitôt manifestée à maintes reprises, notamment auprès des politiques.
Vu la conjoncture actuelle, beaucoup de nouveaux aspects sont à prendre en compte :
Pandémie qui ajoute l'anxiété à l'ignorance des résidents de leur devenir dans un nouveau logement, nouveau quartier... Ecologie : le Prix Pritzker 2021, plus haute distinction du monde de l'architecture, décerné aux Français Jean-Philippe Vassal et Anne Lacaton(...) Incertitude que le Projet « Le Nôtre » respecte les normes voulues par la R.E.2020.

ANNEXE 8 : Réunion I3F

L'entretien du commissaire enquêteur, à sa demande, a eu lieu en visio-conférence le lundi 19 avril 2021 avec la société Immobilière 3 F - Madame Valérie FOURNIER directrice générale et Monsieur Patrick BRIDEY directeur général adjoint en charge des politiques de requalification urbaine. Il a porté sur les sujets suivants :

- Le note de présentation du projet relève une « volonté commune de rénover en profondeur le quartier ». Quelle est la stratégie d'I3F sur ce type de quartier datant des années 60 et la I3F a t-elle été l'élément moteur du projet ?

Le renouvellement urbain est un élément moteur de ce projet conformément à l'ANRU. La loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine a en 2003 lancé une politique ambitieuse et inédite qui vise à réhabiliter des centaines de quartiers dans lesquels se sont concentrés les difficultés sociales, économiques et urbaines. Il s'agit le plus souvent de reprendre le patrimoine des années soixante qui comme à Clamart donne des signes d'obsolescence, de mal être et même de heurts ou de délinquance. La Mairie a convaincu I3F qu'il fallait renouveler en profondeur ce quartier car la situation devenait ingérable y compris pour les locataires. Il y a eu de nombreuses réunions avec les résidents avant de décider de se défaire de ce patrimoine qui n'aurait plus du tout répondu dans les dix ou quinze années prochaines aux normes d'un habitat social digne, moderne et fonctionnel. Le projet porté par la mairie a donc rallié le concours de notre société.

- La problématique de mixité sociale s'est elle vraiment dégradée dans ces immeubles occupés à l'origine par des salariés ayant bénéficié du 1% patronal ?

C'est un sujet assez commun dans le parc social qui a été construit dans les années soixante où il était majoritairement occupé par de jeunes actifs qui le quittait ensuite en fonction de l'évolution familiale et professionnelle. La rotation des appartements existe mais beaucoup plus faiblement, donc avec moins de sorties vers l'accession à la propriété. Le projet d'aménagement va vraiment permettre une véritable mixité sociale qui n'existe plus au Pavé Blanc, pour passer d'un quartier uniquement de HLM à un quartier de logements mixtes.

- Demande d'information sur les modalités de destruction des surfaces commerciales implantée dans la cité du pavé Blanc ?

Il existait en effet une supérette sur les terrains de la société I3F qui a fait l'objet d'une démolition après indemnisation du propriétaire. Ce commerce ne répondait pas au besoin des locataires et s'était beaucoup dégradé. Il a été remplacé& par une offre plus qualitative dans le lot qui se trouve place Pompidou (boulangerie...)

- Comment comptez vous gérer la cohabitation des résidents avec les premières phases de travaux de destruction reconstruction en terme de nuisances comme le relève la Mrae.

Nous avons géré la démolition de près de 10 000 logements en Ile de France dont des immeubles de grande hauteur à Villeneuve La Garenne. La déconstruction se fait avec des entreprises qui limitent le plus possible les impacts pour les riverains (arrosage, bâches, etc...) Nous envisageons, comme ça a pu être fait dans d'autres lieux, de mettre en place un groupe d'échange et de concertation avec les riverains et résidents pour suivre et surveiller le chantier de démolition en liaison avec la collectivité et les entreprises.

- Les locataires s'étonnent d'avoir eu des travaux de rénovation récents pour finalement décider de détruire ces immeubles et font état de modification sur les compteurs électricité et de gaz qui sont en cours de changement ce qui suscite une certaine incompréhension ?

Nous ne pouvons pas nous affranchir des obligations légales en matière de sécurité des ascenseurs du gaz et de de l'électricité des immeubles. Notre politique de renouvellement de l'habitat ne doit pas sacrifier la qualité de service aux habitants et l'entretien sera fait jusque la veille de la démolition effective si besoin.

- Quel impact sur le déroulement du programme de démolition reconstruction peut il y avoir si des résidents refusent tout déménagement ?

Dans tous nos projets de renouvellement urbain nous choisissons d'accompagner individuellement les locataires sachant qu'en cas de mauvaise fois de la part de quelques uns, le juge tranchera les situations conflictuelles mais ce sont de très rares cas. Nous avons fait appel à une maitrise d'œuvre sociale pour accompagner les locataires et ce sont des salariés de I3F qui en sont chargés et trouvent des solutions adaptées. Les 140 000 logements gérés par I3F sont potentiellement ouverts aux besoins des habitants du Pavé Blanc pour tenir compte de la situation de chacun.
La première phase des relogements est très avancée puisque sur 351 logements 209 familles ont été relogées (60%). Cet immeuble le premier à être ensuite construit sera exclusivement affecté au logement social sur le projet Le Notre et adossé aux constructions de Clamart Habitat place Pompidou. Cela pourra avoir effet de démontrer que le projet est bien irréversible et que l'échéance de démarrage des travaux à l'automne 2021 est crédible.

ANNEXE 9 : Entretiens lors des permanences

Visite de MM Daniel COLLEAUX, Président, Bernard GARMIRIAN, Secrétaire et par MM Marcel DELAHAYE et Michel TARDIVON, résidents de la Cité I3F pour l'association « Vivre à Clamart » (Voir annexe n°3)

Visite de MM Aurélie AMBOS et Pierre MASSOT pour l'association des élus Démocrates Clamartois. (Voir annexe N°1)

Visite de Mr Philippe LORRAIN : Remise d'un compte rendu de visites (annexé au registre papier le 23 avril 2021) sur le terrain du Pavé Blanc à la rencontre des habitants courant février 2021 évoquant les problématiques de sécurité, le volet social des déménagements et contestant le projet architectural « Le Notre ».

ANNEXE 10 :

Rendez vous téléphoniques du 30 mars 2021 et du 13 avril 2021

Rendez vous du 30 mars 2021

Aucun entretien téléphonique

Rendez vous du 13 Avril 2021

Entretien avec Mr Lang à 9h :

Résident du pavé Blanc et locataire rue Boileau depuis 3 ans dans l'appartement que son épouse occupe depuis 18 ans. Il n'a jamais fait l'objet de revalorisation de loyer malgré les déclarations annuelles et ainsi se trouve dans une situation où le relogement proposé lui fera payer un loyer 30 à 40 % plus élevé. Il ne comprend pas pourquoi ce choix alors que les affiches de démolition sont posées sur les immeubles, les compteurs électriques sont neufs ainsi que les compteurs à gaz.
En ce qui concerne la sécurité, le site de la résidence du Pavé Blanc sera toujours utilisé par des personnes extérieures pour diverses activités illicites dans la mesure où la station de Tramway est proche et qu'il s'agit bien souvent de personnes n'habitant pas sur place. Cette situation risque de perdurer même si les immeubles sont reconstruits.
Il estime que le projet de type Haussmannien est très bien conçu, qu'il va certainement être très prisé mais qu'il est hors de portée financière pour l'accession à la propriété des résidents actuels.
Il déplore les informations laconiques de la part de I3F ou l'absence de retour pour le relogement alors que des déménagements ont lieu quotidiennement et que les propositions faites soient excentrées ou trop chères.

PROCÈS-VERBAL
de communication des observations écrites ou orales recueillies

À CLAMART, le 30 avril 2021

REFERENCES : Code de l'environnement - article R.123-18 - Arrêté N° DAJA N° 09/2021 du 1° mars 2021

PIECES JOINTES : tableau de dépouillement

Madame la représentante du maitre d'ouvrage,

L'enquête publique unique relative au :

- Permis d'aménager du site dit « Le Notre », sis route du pavé Blanc, soumis à étude d'impact

S'est terminée le 23 avril 2021 à 17H30 avec une constante présence du public tout au long de l'enquête, mais sans incident notable.

Au cours de cette enquête 135 observations et 3 courriers ont été recueillies ou reçus par le commissaire enquêteur.

Devant le nombre d'interventions, il a paru opportun d'opérer un dépouillement par thèmes afin de résumer et synthétiser les principales problématiques apparues au cours de cette enquête. Ce dépouillement vous est fourni en pièce jointe.

Je vous demande donc de m'adresser dans le délai maximum de 15 jours, conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, vos observations éventuelles en réponse au regard de chacun des thèmes et questions que je vous communique.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de mes sentiments distingués.

Remis et commenté au siège de la mairie de CLAMART, 1 Place Maurice Gunsbourg.
(En 2 exemplaires de 35 pages)

Pour le maitre d'ouvrage

Mme PINAUD Nelly
Directrice de la société Vallée Sud Aménagement

Représentant le maitre d'ouvrage

Pris connaissance le 30 avril 2021

Signature

Pour le commissaire enquêteur

M. Jean Jacques MINARD
Remis et commenté le 30 avril 2021

Vallée Sud
AMÉNAGEMENT
Grand Paris

M. Jean-Jacques MINARD
Commissaire enquêteur
102 rue Jules Guesde
92300 Levallois Perret

Fontenay-aux-Roses, le 07 mai 2021,

N/Réf. : CY/NP/2021_00463

Objet : Opération LE NOTRE à Clamart (92) - Lettre d'accompagnement – Réponse au Procès-Verbal de Synthèse établi dans le cadre de l'enquête publique relative au Permis d'Aménager du projet.

Monsieur,

Nous avons bien reçu votre procès-verbal de synthèse de l'enquête publique qui s'est tenue du 22 mars 2021 au 23 avril 2021 dans le cadre du projet visé en objet.

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint votre Procès-Verbal de Synthèse dûment complété par nos soins.

Restant à votre disposition pour tout complément,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Nelly PINAUD
Directrice

PJ : PV de Synthèse complété

28, rue de la Redoute - 92 260 FONTENAY-AUX-ROSES
Courriel : contact@valleesud-amenagement.fr
Téléphone : 01 46 42 44 35

ENQUÊTE PUBLIQUE
Numéro E21000004/92
Permis d'aménager projet « Le Notre »
Quartier du Pavé Blanc I3F à Clamart

Procès verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse

1. Le dispositif de publicité, d'information et de communication de l'enquête

Les dates et le sujet de l'enquête ont été portées à la connaissance du public par voie d'affichage (affichettes sur le site et à sa périphérie immédiate, sur les panneaux municipaux), par voie de presse dans les journaux « Les échos », « Le Figaro » et sur le site internet dédié de « Publilégal » ainsi que celui de la ville de Clamart et dans le journal municipal de mars 2021.

2. La méthode de recueil et d'analyse des observations

Le recueil des observations a été réalisé par la compilation d'un registre papier d'une part et du registre électronique d'autre part. Ce dernier permettant d'obtenir de façon automatique les données de consultation du dossier d'enquête par jour et heure et les observations émises. Le rendez vous téléphonique a fait l'objet d'une retranscription synthétique ainsi que les entretiens lors des permanences. Trois courriers ont été reçu en mairie et annexés au registre papier.

2.1 Les observations recueillies (statistique par type de registre)

a) Registre ouvert à la Mairie de Clamart ;
Deux observations reprises dans le registre.

b) Entretiens lors des permanences ;
Huit personnes au cours de quatre visites se sont présentées lors de l'enquête donnant lieu à une synthèse en annexe 9.

c) Entretiens téléphoniques ;
Un rendez vous téléphonique faisant l'objet de compte-rendu en annexe 10.

d) Registre électronique ;
135 observations recueillies lors de l'enquête sur le registre dématérialisé dont cinq dépôts par email.
2360 consultations du dossier d'enquête
Les documents du permis d'aménager ont fait l'objet de plusieurs téléchargements dont les plus consultés ont été :
Sommaire des pièces du permis (59) Note de présentation (89 fois) ; Pièce 2 plan de situation du terrain (32) ; Permis d'aménager CERFA (36) ; Programme de travaux (28) ; Plan Paysager (30) ; Etude d'impact (35)
Les autres documents ont été en moyenne téléchargés une douzaine de fois chacun.
Les observations du registre électronique ont été consultées à 3286 reprises.

VALLEE SUD AMENAGEMENT - QUARTIER LE NOTRE

EP21090

22/03/2021 - 23/04/2021

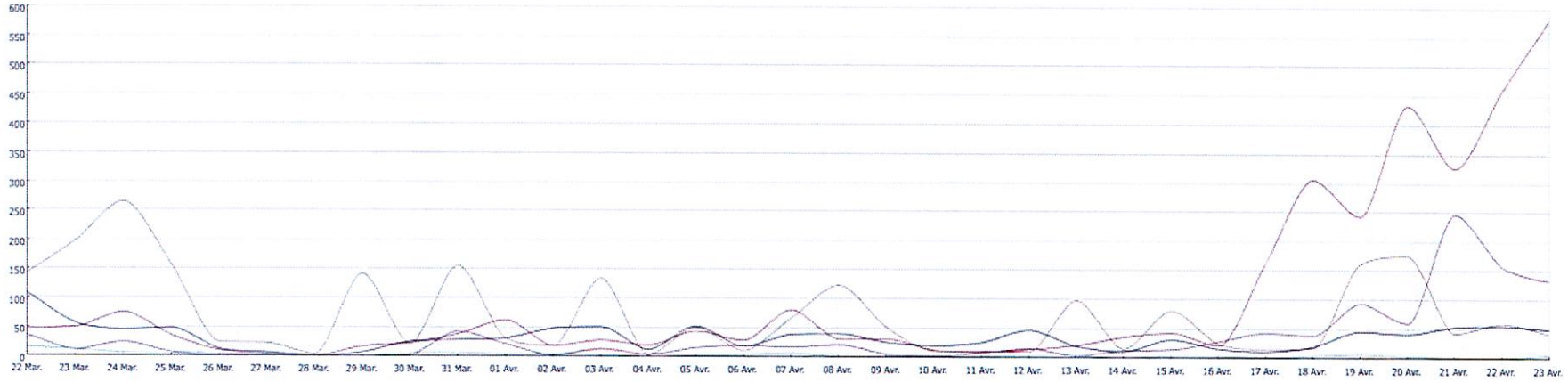
Dépôts des observations | Consultation des pages | Consultation des dossiers | Modération | Commentaires | Portfolio | Thèmes | Notation

○ Afficher toutes les connexions ○ Afficher les connexions uniques par jour

Répartition de la consultation des pages sur la durée de l'enquête

Page "accueil"	1079
Page "Informations"	102
Page "Dossier"	2360
Page "Consulter les observations"	3286
Page "Déposer une observation"	1082
Page "Rendez-vous"	74

Répartition de la consultation par pages et par dates sur la durée de l'enquête (survoler le graphe pour voir les valeurs)



VALLEE SUD AMENAGEMENT - QUARTIER LE NOTRE

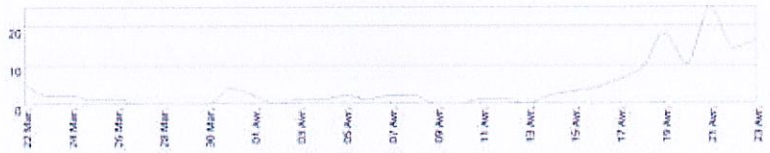
EP21090

22/03/2021 - 23/04/2021

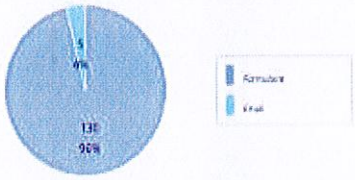
Dépôts des observations | Consultation des pages | Consultation des dossiers | Modération | Commentaires | Portfolio | Thèmes | Notation

Registre électronique unique

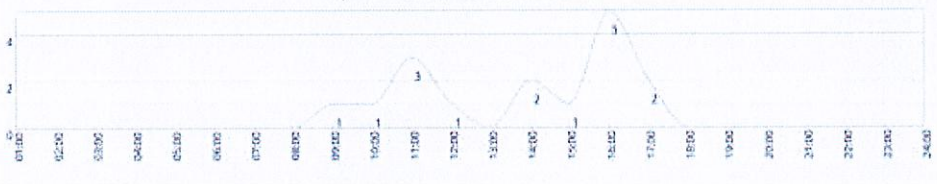
Nombre d'observations déposées par jour



Mode de dépôt des observations



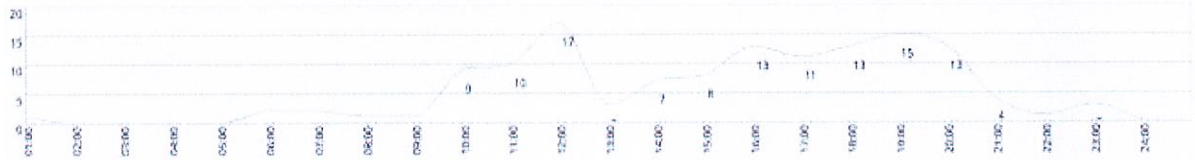
Nombre d'observations du 23 Avril



avril 2021

L	M	M	J	V	S	D
29	30	31	1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	1	2
3	4	5	6	7	8	9

Heures de dépot des observations sur l'ensemble de l'enquête



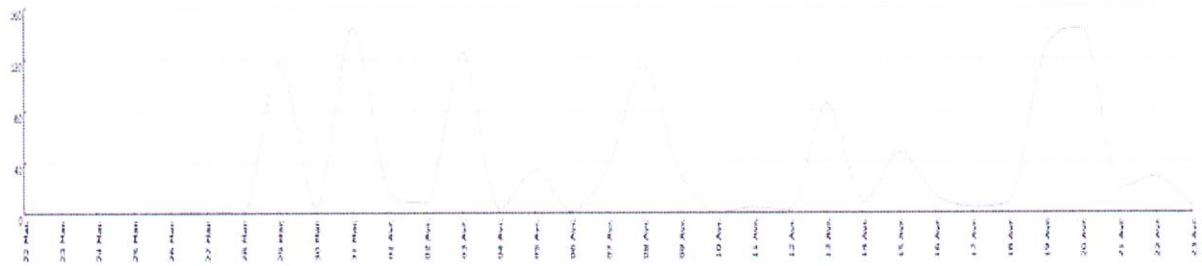
VALLEE SUD AMENAGEMENT - QUARTIER LE NOTRE

EP21090

22/03/2021 - 23/04/2021

Dépôts des observations | Consultation des pages | Consultation des dossiers | Modération | Commentaires | Portfolio | Thèmes | Notation

Répartition de la consultation des dossiers sur la durée de l'enquête



2.2 La méthode d'analyse

Observations par nature	Nombre	Dont Anonymes
Associations ou collectifs	17	-
Positives	60	29
Négatives	58	3
Total	135	Soit 23 %

L'analyse a été effectuée à l'issue du dernier jour de l'enquête à savoir le 23 avril 2021 pour le registre déposé en mairie.
En ce qui concerne le registre électronique le dépouillement s'est déroulé au fil de l'enquête dans la mesure où les données sont accessibles par le commissaire enquêteur en ligne au moyen d'une liaison sécurisée par mot de passe.
Le registre a été scanné pour en faciliter la consultation du public en cours d'enquête.

2.3 Les thèmes abordés
Les observations du public ont été classés par thèmes principaux et divisés en plusieurs sujets.

Thème 1 - Les observations du public relatives à l'économie générale du programme

Thème 2 - Les observations du public relatives à l'insertion du projet dans son environnement

Thème 3 - Les observations du public sur les conséquences environnementales du projet

Thème 4 - Le déroulement de la concertation et de l'enquête

3. Les avis exprimés

3.1 La répartition des observations par auteur

3.1.1 Les élus **(Voir annexe n°1)**

. Groupe EELV
. Elus Démocrates Clamartois .

3.1.2 Les collectifs
Collectif « un autre Clamart » **(voir annexe 2)**

3.1.3 Les partenaires institutionnels
Néant

3.1.4 Les associations
Cinq associations se sont exprimées lors de l'enquête :

- L'association « Vivre à Clamart », s'est présentée lors de la première permanence en mairie le 22 mars 2021 à 10 h. **(Voir annexe n°3)** et a rédigé plusieurs observations au registre électronique
- L'association AUT (Association des usagers des transports) **(Voir annexe n°4)**
- L'association comité de sauvegarde des sites de Meudon (CSSM) **(Voir annexe n°5)**
- L'association « Clamart Citoyenne » **(Voir annexe n°6)**
- L'association locale des locataire 3F à Clamart (CLCV) **(Voir annexe n°7)**

3.1.5 Les entreprises
Le commissaire enquêteur a eu un entretien, à son initiative, en visio-conférence le lundi 19 avril 2021 avec la société Immobilière 3 F - Mme Valérie FOURNIER directrice générale et Mr Patrick BRIDEY directeur général adjoint en charge des politiques de requalification urbaine
(Voir annexe n°8)

3.1.6 Le public

Le public s'est exprimé essentiellement dans le cadre du registre électronique ouvert pendant la durée de l'enquête et de façon importante en déposant **135** contributions.
Il a été comptabilisé 30 observations anonymes. 17 observations positives et 29 négatives étaient partiellement anonymes car avec mention seulement d'une adresse de messagerie internet soit au total **34 %** des avis exprimés.
Ces observations ont été déposées de façon régulière pendant la durée de l'enquête mais en plus grand plus nombre au cours de la dernière semaine.

Permanence du **22 avril 2021** de 8h30 à 12h
Une visite des membres de l'association « Vivre à Clamart » (synthèse en annexe n°3)

Permanence du **8 avril 2021** de13h30 à 17h30
Une visite sans correspondance avec l'enquête. La personne (anonyme) souhaitait connaitre le rôle du commissaire enquêteur dans le cadre d'une modification de PLU.

Permanence du **23 avril 2021** de 13 h 30 à 17 h 30

Deux visites : un particulier et les membres de l'association des élus « Démocrates Clamartois » (annexe n° 1 & n°9)

3.2 La répartition des thèmes des observations pour chacun des modes d'expression

Majoritairement les thèmes listés ci dessus ont fait l'objet d'expression sur le registre électronique, l'entretien téléphonique a porté sur le thème N° 1 abordé sur le registre électronique.
Les visites lors des permanences ont portés sur les thèmes N° 1, 2, 3 de la densité des constructions, sur l'incidence des démolitions et relogements, sur les choix architecturaux et le patrimoine historique de la zone.

Trois courriers ont été adressés au commissaire enquêteur en mairie et sont relatifs au thème n°1
Ils ont été annexés au registre papier.

- Courrier du 16 avril 2021 de Mme Huguette Baudin contestant le projet et les démolitions de immeubles du Pavé Blanc.

- Courrier du 19 avril 2021 de Mme Martinoff contestant le projet et les démolitions de immeubles du pavé Blanc ainsi que ces impacts sociaux.

- Courrier du 20 avril 2021 de Mr Rabiah contestant le projet de démolition

3.3 Les avis favorables et les avis défavorables

Les avis favorables concernent principalement les points suivants : (60 observations)

- L'atout économique pour Clamart
- La construction de logements sociaux et l'apport pour la mixité sociale
- La qualité architecturale du projet

Les avis défavorables se concentrent sur les points suivants : (58 observations)

- La cohérence du projet, l'impact environnemental des démolitions et social des relogements pour les résidents
- La densité des constructions prévues sur le site du projet « Le Notre »
- L'impact des nouvelles constructions sur les nuisances sonores et environnementales

- Les déplacements et la saturation des transports en commun générée par l'apport de population nouvelle
- Les conséquences du chantier

Thèmes	Expression écrites		Permanences téléphoniques et visites	Total
	Registre & Courrier	Internet		
Thème 1	4	43	6	53
Thème 2	2	33	2	37
Thème 3	3	51	2	56
Thème 4	0	13	0	13
TOTAL	9	140	10	159*

(*) le nombre d'observation est supérieur au nombre de personnes s'étant exprimé sur les différents registres dans la mesure où plusieurs thèmes principaux ont parfois été évoqués.

***

PRESENTATION DES OBSERVATIONS PAR THEME et SUJETS

Thème 1 - Les observations du public relatives à l'économie générale du programme

Sujet n° 1 : Démolition de la cité du pavé Blanc (I3F)
Sujet n° 2 : La problématique de sécurité et les incidences économiques et sociales
Sujet n° 3 : Attractivité et intérêt de l'aménagement pour la ville de Clamart

Thème 2 - Les observations du public relatives à l'insertion du projet dans son environnement

Sujet n° 4 : La densité du projet « Le Notre »
Sujet n° 5 : Les équipements publics et commerciaux du projet

Thème 3 - Les observations du public sur les conséquences environnementales du projet

Sujet n° 6 : La végétalisation dans le projet « Le Notre »
Sujet n° 7 : Les incidences du projet sur la circulation et les moyens de transport
Sujet n° 8 : L'impact du projet en terme de consommation d'énergie et de pollution
Sujet n° 9 : Les incidences de l'aménagement sur le risque d'imperméabilisation des sols
Sujet n°10 : La gestion des chantiers de démolition et reconstruction

Thème 4 - Le déroulement de la concertation et de l'enquête

Sujet N° 11 : déroulement de l'enquête

THEME 1 : Les observations du public relatives à l'économie générale du programme

Exposé du sujet n° 1 : Démolition de la cité du Pavé Blanc (I3F)

Résumé de l'expression du public : La destruction des logements sociaux existants, qui ont fait l'objet d'une réhabilitation récente, n'est pas comprise et soulève des problématiques sociales et de relogement pour les résidents même si une volonté de renouveler le quartier s'est exprimée.

Extrait des principales observations du public sur ce sujet de la démolition :

« Pourquoi détruire nos logements rénovés, alors que les logements attenants, construits à la même époque à Meudon la Forêt et en cours de rénovation ?
. L'affichage des permis de démolir en janvier 2020 ont fait l'objet de recours gracieux (copies jointes au registre électronique) dans la mesure où le projet n'avait pas été publié. Il estime qu'il s'agissait d'une pression sur les habitants pour quitter les lieux. Un recours a été introduit également auprès de la mairie de Meudon pour la démolition de box de parking situés en lisière du site (Association VAC)
. La Réhabilitation récente en 2014 a été complète : Isolation des Bâtiments, Terrasses refaites, avec mise aux normes. Espaces verts refaits (Jeux, Balançoire), Terrain Multisport, Eclairage Public changé, des Parkings supplémentaires créés. Accès PMR réalisé. Ascenseur modernisé et mis aux normes. Interphones installés pour la sécurité des locataires. Fenêtres et Portes Fenêtres ont été changés avec Double Vitrage Thermique, de nouveaux Volets ont été installés. L'électricité des appartements a été refaite entièrement Les descentes en fonte des Eaux Usées ont été changés. Plomberie, Sanitaire, Porte Fenêtre, Fenêtres, Peinture ainsi que les Sols. La Porte d'Entrée a été changée. Chauffé par la Chaufferie de Meudon la Forêt, Radiateurs en fonte procurent un chauffage de qualité.
. Affichage de permis de démolir alors que nous sommes encore dans les logement quelle pression mentale car tout le monde n'a pas les moyens de devenir propriétaire donc on fait quoi de nous, on nous reloge dans des villes du 93 pour que demain nos enfants deviennent des délinquants. Les bâtiments et les appartements ont été refait en 2015. Les permis de démolir affichés sur les bâtiments alors que les 3/4 des résidents ne savent même pas comment est le suivi de leur dossier.
. Il avait été promis des appartements avec la même surface que ceux dans lesquels nous habitions, encore un argument faux car ce sont des appartements où on peut à peine déposer notre mobilier avec des cuisines qui font la taille d'un cagibi. Un report de loyer avait été promis mais le loyer est bien plus cher, pour une surface beaucoup plus petite. On a l'impression que les démolitions sont déjà plus au moins approuvées et presque en route (sauf que les bâtiments sont toujours occupés à 50%).
. Ils déplorent en outre d'avoir subi toutes ces dernières années les nuisances des travaux pour la construction des grands ensembles que je citais précédemment et également des chantiers liés à l'arrivée du tramway dont ils ne pourront pas bénéficier
. On préfère faire table rase de ces bâtiments, et construire des logements neufs dont la construction est extrêmement énergivore
. Démolir des logements réservés (1%, HLM, ...) des logements qui ont été en partie réhabilités, dont l'amélioration peut être poursuivie. Reconstruire sur plusieurs années un ensemble d'habitations, plus dense, modifiant ainsi le quartier, détruire les liens sociaux et disperser les habitants déstabilisant l'équilibre social. Ce projet Le Nôtre est d'une époque révolue il continuera à dénaturer et à enlaidir « ma ville ».
. Il est certain que les bâtiments des années 60 doivent évoluer, être améliorés mais tout le monde sait aujourd'hui qu'il ne faut plus casser comme cela a été fait dans les années 80/90. L'habitat n'est pas un bien de consommation.

. Inadmissible que lorsque des bâtiments salubres encore plus lorsqu'ils sont habitables, certes à rénover et à améliorer, ne soient démolis au profit de projets pharaoniques, excessifs et prétentieux comme le fameux projet "Le Notre"
. Pourquoi démolir des bâtiments structurellement sains, conformes à la destination du programme et objets récents de rénovations thermiques ? Ils peuvent évoluer, le quartier avec eux mais comment écologiquement justifier leur démolition ?
. Je vois plus d'inconvénients avec ce projet prévoyant une destruction - reconstruction qu'à des réhabilitations préservant les qualités reconnues de l'existant et procédant à des améliorations énergétiques, dont le bilan écologique et humain serait plus grand. Aussi, je suis contre le projet actuel
. Gaspillage écologique d'une telle opération ne peut se comprendre. Il est reconnu aujourd'hui que le coût écologique de détruire pour reconstruire est d'un autre temps.
. La dégradation avait pour but d'engager le processus de démolition. Ces bâtiments auraient pu être rénovés sur le plan énergétique et de l'isolation.

Cependant :
. Il est nécessaire, pour le bien être de chacun de réorganiser ce quartier, de permettre aux jeunes de sortir de cet enfermement, de permettre à des primo accédant de devenir propriétaires, de favoriser la mixité sociale et l'implantation de commerces et d'activités.
. Ce nouveau projet va redonner une nouvelle image du quartier, avec une architecture classe, humaine qui correspond au contexte actuel
. Ces tours doivent être démolies vite, pour en finir avec ces ghettos
. Je suis donc allé voir ce quartier et quel changement positif, la vie des habitants va changer de ne plus habiter ces tours horribles. Ce quartier était resté à l'abandon par rapport aux autres quartiers de cette si jolie ville.
. Il était temps d'agir, à savoir la démolition de ces tours qui engendrent actuellement rassemblement, trop de trafics, de délinquance.
. Il est temps de redonner de la vie dans ce quartier. Quelle tristesse de traverser ce quartier avec ses immeubles très haut, cette barre rue Boileau, ces commerces à moitié fermés ou peu accueillant.
. Je suis surprise à la lecture des documents de constater que deux immeubles situés sur la place Pompidou ne sont pas concernés par le projet. Pourquoi les laisser ? quel est l'objectif visé, en tout cas, je trouve le projet prometteur.
. Pourquoi on laisse trois immeubles dans le projet futur ?
. Ce projet d'aménagement va dans la suite logique de ce qui a été réalisé et ce qui est en cours afin de permettre de continuer la dynamique positive de cette ville
. Le projet me semble équilibré si l'on tient compte des nombreux manquements dans le quartier actuel, à savoir des commerces divers et de qualité, des espaces verts, un équilibre fonctionnel et de mixité sociale.

(14 observations négatives et 10 positives)

Questions posées par le public :

Question 1.1 : Quelles ont été les motivations principales du choix prévoyant la destruction - reconstruction plutôt que la réhabilitation en préservant les qualités de l'existant ou en procédant à des améliorations énergétiques ?

Commentaires et avis technique du MOA **Le choix de démolir-reconstruire plutôt que réhabiliter résulte de la prise en compte de plusieurs paramètres :**

- L'état du bâti et son évolution prévisible. En effet, malgré des investissements sur les biens, le maintien de ce patrimoine nécessite encore des investissements complémentaires importants pour un résultat qui n'est pas comparable à un patrimoine neuf. Ainsi malgré les travaux de réhabilitation des logements, tous les bâtiments portent l'étiquette énergétique D, résultat donné à la suite des diagnostics effectués sur la performance énergétique (DPE) joints à notre mémoire en réponse à la suite l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile de France du 11 mars 2021. Cette information confirme que les bâtiments sont plutôt énergivores, des lourds travaux de remise aux normes doivent ainsi être effectués pour répondre aux enjeux de développement durable.

- Le constat de problèmes structurants ne pouvant pas être résorbés par la rénovation : problème de stationnement notamment, conception urbaine du quartier fermé sur lui-même. Le quartier reste enclavé et refermé sur lui-même, les places de parkings sont insuffisantes suscitant du stationnement sauvage.
  Il est ainsi précisé dans le contrat d'intérêt national conclu entre les villes de Fontenay Aux Roses, Clamart et l'Etat en 2017 que «*...même si tous les logements de cette cité relèvent de l'habitat social ont été réhabilités, les problèmes urbains d'insécurité et d'incivilité perdurent et stigmatisent ce quartier. Il en résulte une dévalorisation de la qualité de vie des habitants. Pourtant ce secteur ne manque pas d'atouts. Il est bien desservi par les transports en commun, notamment le T6 et un pôle intermodal ; il bénéficie de la proximité du site exceptionnel de la Forêt de Meudon qui n'est pas du tout valorisé aujourd'hui...* »

- La concertation menée avec les habitants du quartier qui a permis de déterminer les objectifs du projet.
  En effet, la concertation menée avec les habitants du quartier a permis de déterminer les objectifs de requalification du quartier suivants ;
  - Valoriser les ressources naturelles du site et de ses alentours
  - Mettre en valeur les atouts urbains
  - Impulser un dynamisme économique et commercial
  - Organiser un développement urbain qualitatif par le réaménagement des îlots
  - Apaiser les déplacements et organiser leur complémentarité
  - Aménager les cœurs d'îlots verts
  - Désenclaver le quartier
  - Donner une meilleure lisibilité au site
  - Proposer une résidentialisation
  - Requalifier le mail et la noue existante.

Question 1.2 : Quel serait l'impact sur les étapes prévues de démolition si des résidents ne souhaitent pas quitter les immeubles I3F actuels ?

Commentaires et avis technique du MOA

Le projet est prévu en plusieurs phases permettant ainsi le relogement de personnes sur site. Ce phasage permet donc à des occupants des immeubles I3F le relogement dans le quartier.

Par ailleurs, il pourra être proposer aux occupants des immeubles I3F le maintien dans le patrimoine I3F existant conservé sur ce site.

Ainsi le souhait de demeurer sur site dans les logements neufs ou existants permet d'être satisfait sans impact sur les étapes de la démolition.

Le projet de requalification urbaine nécessite de réunir toutes les conditions d'une bonne prise en compte des besoins et des contraintes des locataires. Ainsi, la démarche du relogement a été formalisée à travers une charte de relogement. Les locataires sont donc accompagnés et relogés dans les meilleures conditions.

Question 1.3 : Quelle est la situation des recours gracieux contre les permis de démolir à la préfecture et auprès du maire qui n'ont jusqu'alors pas reçu de réponse ?

Commentaires et avis technique du MOA

Les recours gracieux contre les permis de démolir sont en cours de traitement par les services urbanismes des villes de Clamart et Meudon.

Question 1.4 : Pour quel motif les trois immeubles B1, B2 et B3 seront conservés soit au total 54 logements dans le projet « Le Nôtre » ?

Commentaires et avis technique du MOA

La conservation des trois immeubles B1, B2 et B3 est l'illustration que le projet ne fait pas table rase mais prend bien en compte la situation de chaque immeuble.

Ces immeubles ont été construits en 2013/2015. Ils sont donc récents et ne nécessitent pas actuellement d'investissements importants pour répondre aux normes actuelles.

1.2 **Sujet numéro 2** : La problématique de sécurité et les Incidences économiques et sociales,

Résumé de l'expression du public : La problématique de **sécurité du quartier** n'est pas perçue de la même manière mais est néanmoins reprise de nombreuses fois. Les incidences économiques et sociales se focalisent sur la redynamisation du quartier avec le projet d'aménagement.

Extrait des principales observations du public sur ce sujet de la **sécurité** est des incidences économiques et sociales

. La problématique de la sécurité en remarquant qu'il ne s'agit pas d'un véritable souci local prégnant et que la circulation des véhicules empruntant les voies de desserte des parkings pour éviter les bouchons est plus grave de conséquence.

. Le site de la résidence du Pavé Blanc sera toujours utilisé par des personnes extérieures pour diverses activités illicites dans la mesure où la station de Tram est proche et qu'il s'agit bien souvent de personnes n'habitant pas sur place. Cette situation risque de perdurer même si les immeubles sont reconstruits.

. Quartier qui, certes, connaît un certain nombre de problèmes mais n'a rien d'un "Bronx" clamartois
. La destruction des logements ne résoudra rien aux problèmes de fond trouvant leurs racines dans de profondes inégalités sociales

Cependant :
. Désenclaver cette cité-ghetto. Environnement est propice à de nombreuses incivilités, nuisances sonores en pleine nuit causées par des feux d'artifices, trafic de stupéfiant au su et vu de tous. La majorité des habitants de ce quartier ne supportent plus de subir les actions et comportements d'une minorité. Ce projet d'aménagement permettra aux habitants de se réapproprier leur lieu de vie.
. Dégradation de ce quartier. Projet, qui améliorera la mixité sociale et permettra d'éviter une possible évolution de ce quartier vers le type de cité de non droit si préjudiciable à la vie
. Il est temps d'agir, les personnes contre ce projet, je les invite à venir y vivre : délinquance, drogue, nous avons peur.
. Il y a encore quelques jours, des gens s'amusait tard dans la nuit à faire un feu d'artifice. Le projet LENOTRE se situe dans la continuité de cette évolution pour un confort de vie et d'une ville davantage sécurisée

(4 observations négatives et 4 observations positives)

Questions posées par le public :

Question 2.1 : Les problématiques en matière de sécurité du quartier « Le Notre » ont ils été pris en compte dans le projet d'aménagement et de quelle manière ?

Commentaires et avis technique du MOA

La conception du projet a été menée en prenant en compte les dysfonctionnements du quartier actuel. La sécurité est un élément fort d'ailleurs largement évoqué lors de la concertation.

Il est ainsi précisé dans le contrat d'intérêt national conclu entre les villes de Fontenay Aux Roses, Clamart et l'Etat en 2017 que «*...même si tous les logements de cette cité relèvent de l'habitat social ont été réhabilités, les problèmes urbains d'insécurité et d'incivilité perdurent et stigmatisent ce quartier....* »

Les interventions de la police municipale recensées démontrent de nombreux actes de délinquances et malveillances. En effet depuis décembre 2014, il est dénombré :
- **Rue Boileau : plus de 300 interventions**
- **Rue Corneille : plus de 79 interventions**
- **Rue Racine : plus de 59 interventions**
- **Avenue Stendhal : plus de 43 interventions**

Le projet d'aménagement est avant tout un projet ouvert évitant ainsi des zones cachées de repli pour tout genre de trafic.

Cette ouverture se traduit par la création d'espaces publics : mail, voierie, place au lieu du domaine privé de I3F aujourd'hui.



Plan masse du projet d'aménagement - pièce PA8a du permis d'aménager

Le caractère public des espaces va se traduire par la mise en place d'un système de vidéoprotection identique à celui mis en place dans les autres quartiers de la ville.

Extrait des principales observations du public sur le sujet des **incidences économiques et sociales**

. Comment ne pas mesurer le coût écologique, social et financier du programme "Le Notre" dans le contexte de crise climatique et sanitaire avec ses répercussions sociales et économiques qui vont suivre.

. Il y a de nombreux espaces verts, place de parking, jeux pour les enfants, nous sommes à proximité de la forêt, de deux boulangeries, d'un leader Price, d'une pharmacie, tabac, laverie, fast-Food et bien d'autre commerce. A quelques kilomètres du centre commercial Vélizy 2, le quartier est également bien desservi par les transports, en clair vous l'aurez compris un cadre de vie que l'on ne peut retrouver ailleurs, pourquoi le démolir ?

Cependant :

« Projet qui va redynamiser le quartier. Cela devrait également amener de nouveaux commerces et permettre à ceux qui sont présents de se développer. Projet idéal pour redynamiser le haut Clamart et redessiner un quartier novateur à mixité sociale repensée, valorisée et intégrée à ce nouveau quartier à venir. Les bâtiments actuels sont l'archétype des erreurs de conception urbaine des années 1960.

. Ce projet marque l'avenir du quartier, ce groupe d'immeubles de 1960 est dépassé. Projet qui permettra de redynamiser, valoriser, embellir et désenclaver un quartier à l'architecture assez peu qualitative et d'assurer une réelle mixité sociale et d'usage.

. Redynamiser le haut Clamart en manque de notoriété qui avait connu de belles époques. Souhaitons une offre commerciale de commerces proposant service et qualité pour concurrencer les grandes surfaces proches.

. Nous avons besoin de vrais commerces et non pas des échoppes mal entretenues qui ne respectent pas les mesures d'hygiène de base.

. Pour redynamiser le haut Clamart en manque de notoriété qui avait connu de belles époques. Souhaitons une offre commerciale de commerces proposant service et qualité pour concurrencer les grandes surfaces proches.

(2 observations négatives et 5 observations positives)

Question 2.2 : Le sujet de l'implantation de surfaces commerciales et d'activités économiques a t-il été pris suffisamment en compte dans ce projet d'aménagement ?

Commentaires et avis technique du MOA

L'objectif du projet en matière d'offre commerciale est de conforter la polarité de la place Georges Pompidou.



Plan masse du projet d'aménagement - rouge : commerces

L'Office Public de l'Habitat Clamart Habitat qui développe un projet de construction hors permis d'aménager le long de la place, prévoit un rez de chaussée commerciale.
Il est également prévu des coques commerciales en rez-de-chaussée côté place du lot 5,

Ces commerces, représentant environ 1 000 m², seront complémentaires à ceux existants en rez-de-chaussée des immeubles conservés.
Il s'agit là d'un projet équilibré. Il convient de rappeler qu'un centre commercial existait sur les emprises et a dû être fermé puis démoli.

1.3 **Sujet numéro 3** : Attractivité et intérêt de l'aménagement pour la ville de Clamart

Exposé du sujet : Programme **mixte logements sociaux et en accession** à la propriété

Résumé de l'expression du public : Le programme de mixité sociale vise à modifier la proportion des logements locatifs aidés dans le quartier Le Notre

Extrait des principales observations du public relatif aux **logements sociaux** du projet :
. Passant de 100% de logement social à 30 %, c'est une perte considérable de possibilité de se loger pour les populations modestes à Clamart. Le relogement sur la commune n'est pas possible, Clamart ne dispose pas du parc nécessaire et de nombreux habitants seront donc relogés ailleurs.
. L'argument de la mixité sociale, mis en avant pour ce projet, est en effet à prendre en compte. Il semble cependant que cette mixité soit déjà présente, beaucoup de locataires ayant bénéficié du 1 % patronal, ou payant un surloyer.
. Les nouveaux immeubles auront-ils autant de logements sociaux, ou seront-ils destinés à des classes aisées, ce qui serait doublement injuste et inadmissible au regard du nombre de demandeurs pour des HLM.
. Passant de 100% de logement social à 30 %, c'est une perte considérable de possibilité de se loger pour les populations modestes à Clamart. Le relogement sur la commune n'est pas possible : Clamart ne dispose pas du parc nécessaire et de nombreux habitants seront donc relogés ailleurs. (Collectif UAC)

Cependant :
« Le quartier du Pavé Blanc est très bien pourvu en logements sociaux donc il n'est pas nécessaire d'en prévoir dans de telles proportions sur le quartier « Le Notre ».
. Le logement social évolue aujourd'hui afin que les bénéficiaires ne soient plus stigmatisées sur des immeubles 100% social.
. La réhabilitation permettrait une plus grande **mixité sociale** en respectant le pourcentage de logements sociaux tout en diminuant la densité de la population »

(4 observations négatives et 3 positives)

Question 3.1 : Quel est le pourcentage de logements sociaux dans le périmètre des Hauts de Clamart par rapport aux autres quartiers de la ville ?

Commentaires et avis technique du MOA **La part de logements sociaux sur la commune de Clamart est d'un peu plus de 30%.** **Sur ces 30%, plus de 75 % sont situés dans le Haut de Clamart.**

Question 3.2 : Quelles seront les modalités de gestion des logements sociaux construits dans le projet « Le Notre » ?

Commentaires et avis technique du MOA **L'ensemble des logements sociaux du projet le Nôtre sera géré par la société I3F qui en sera propriétaire.**

THEME 2 : Les observations du public relatives à l'insertion du projet dans son environnement

2.1 **Sujet numéro 4** : La densité du projet « Le Notre » et le PLU

Résumé de l'expression du public : La **densité** du quartier du pavé Blanc sera augmentée au détriment des espaces verts. Certains y trouvent un manque d'équilibre entre vitalité économique bénéfique, espaces verts et qualité de vie propre au quartier mais pour d'autres il s'agit d'un projet architectural de qualité.

Extrait des principales observations du public relatif à la **densité** des habitations

. Le projet Le Nôtre propose une densification ahurissante, donc des logements plus petits, moins d'espaces verts, des bâtiments construits (30 mètres de haut) tout d'un côté de la perspective.
. Comment justifier la densification des constructions si ce n'est par la justification des profits des promoteurs, depuis 38 ans le quartier s'est beaucoup dégradé, l'insécurité s'y est installée.
. Les bâtiments actuels sont bien éloignés les uns des autres contrairement aux nouvelles constructions. De plus les loyers des nouvelles constructions seront exorbitants contrairement aux loyers actuels. Les locataires ne pourront pas payer des loyers dans les environs, Ils seront obligés de s'éloigner et perdre tout ceux qu'ils ont ici : le Tram, les commerces, les moyens de santé.
. On peut se méfier des conséquences finales pour l'environnement qui émergeront de l'implémentation du projet Le Nôtre, 558 logements démolis, le projet veut en créer 1000 donc une densification considérable (+70% de logements, doublement de la surface de plancher actuelle).
. Si encore on proposait aux habitants, en place de leur architecture du milieu du 20è siècle mais qui au moins était en adéquation avec les besoins, une architecture qui corresponde aux besoins de notre époque avec les matériaux de notre époque »
. Les visiteurs à Meudon que vont ils penser de cette vue d'un barrage faux-haussmannien à la tête du Tapis vert. Les bâtiments existants, 4 tours et 3 barres (R+11, R+5), bâtis dans les années 60, et rénovés de 2000 à 2015, vont être remplacés avec 12 ilots de bâtiments (R+6 et R+8) dans une parodie des bâtiments du 19ème siècle, totalement inappropriée pour le 21ème siècle, en disjonction avec les quartiers voisins de Fernand Pouillon, adjacent au Meudon le Forêt.
. Etrange qu'ils ne prolongent pas jusqu'au tapis vert vu que c'est censé en être la continuation et visiblement le maire de Meudon auquel ce quartier est accolé ne semble pas vouloir rénover conjointement la pire partie hlm qui y est collé avec l'usine thermique et des barres hlm hors de temps qu'ils ravalent actuellement
. Entre les réalisations de Fernand Pouillon et celles de Robert Auzelle ce projet urbanistique d'ampleur n'aurait-il pas mérité un concours d'architecte, au risque, sinon, de voir l'implantation d'une sorte de « verrue architecturale », comme sur quelques « vues d'artiste » concernant le projet, en dysharmonie avec l'ensemble qui s'étend jusqu'à la pointe de Trivaux à l'ouest.
. Cette destruction s'accompagne néanmoins d'une densification considérable du bâti : pour 558 Logements détruits, 943 seront construits ! On est bien au-delà des objectifs du programme territorial d'habitat : avec 1100 logements par an depuis 6 ans au lieu des 270 annuels prévus,
. Réservés sur le style architectural qui apparaît incohérent avec l'environnement proche. Nous nous interrogeons également sur la densification de l'habitat (association Meudon)
. Pour passer de 700 à 1000 logements on va devoir densifier et accentuer la rupture. Ce sentiment sera aggravé par le caractère grandiloquent des constructions proposées. Le calcul du coefficient d'occupation du sol (notion rendue obsolète pour favoriser les intérêts des promoteurs, mais toujours significative) donne pour la première tranche de travaux, immeubles de Clamart Habitat déjà démolis, une valeur de 3,6.
. Surpris que ce projet ne soit pas conçu en association avec la ville de Meudon alors que les terrains sont fortement imbriqués et partagent des ressources (parkings, production d'eau chaude,

chauffage). De plus, la livraison en court de l'Eco-quartier "My Meudon" va modifier sensiblement la **densité** de population du quartier.
. Visiblement le maire de Meudon auquel ce quartier est accolé ne semble pas vouloir rénover conjointement la pire partie HLM qui y est collé avec l'usine thermique et des barres hors du temps qu'ils ravalent en façade actuellement.
. Densification considérable du bâti : pour 558 logements détruits, 943 seront construits... : cela correspond à un doublement de la surface de plancher construit ! Cette densification se fait en un lieu situé à proximité d'un réservoir de biodiversité. L'environnement est clairement menacé par ce projet surdimensionné. (Collectif UAC)
. Comment envisager de nos jours une sur densification de l'habitat a l'architecture surannée en majorité en accession à la propriété a des prix prohibitifs et qui détruit le tissu social existant, expulsant une population déjà en difficulté

Cependant :
« La conception architecturale va permettre une très nette amélioration du paysage urbain, plus en rapport avec la proximité de notre belle forêt.
. Ce groupe d'immeubles n'est plus adapté aux enjeux écologiques, ces grands bâtiments sont des gouffres énergivores. Ce projet va permettre aussi de valoriser le quartier, permettre aux habitants de retrouver des commerces, un environnement adapté.
Enfin l'ouverture du projet vers la forêt est intéressante puisque la forêt de Meudon est le poumon vert de la commune.
. L'architecture, la hauteur des immeubles, le cadre de vie, le manque d'espaces publics et de stationnement sont les éléments forts qui ont motivé la municipalité et la société immobilière "3F" à repenser l'ensemble du paysage de ce quartier.
. Ce projet ouvert non enclavé avec des stationnements en souterrain, des jardins en rez-de-chaussée, un espace public planté fera la fierté de ses habitants. Le lieu accueillera des commerces complémentaires. Le style Haussmannien qui ne se démode pas et dure dans le temps. on en peut plus des architectures dite modernes mais qui sont totalement datées en quelques années seulement et vieillissent très mal. Je suis jeune et pourtant je ne crois pas que le style Haussmannien soit d'un autre temps bien au contraire. La modernité à tout prix n'a aucun sens et elle amène parfois à défigurer le paysage...

(15 observations négatives et 4 positives)

Question 4.1 : Aurait-il été possible de limiter la densité des constructions prévues ?

Commentaires et avis technique du MOA

Le site fait l'objet d'un contrat d'intérêt national signé le 13 janvier 2017 entre les communes de Fontenay-aux-Roses, de Clamart et l'Etat. Ce projet est donc un site prioritaire pour le développement de l'offre de logements sur le territoire.

Par ailleurs, Le site répond aux objectifs fixés par le SDRIF.
L'objectif est que le projet participe aux politiques suivantes portées par l'Etat :

- **-Atteindre de l'objectif francilien de 70 000 nouveaux logements par an**
- **-Favoriser une densification raisonnée des espaces urbanisés, en particulier à proximité des transports en commun comme défini par le SDRIF**
- **-Promouvoir une mixité sociale à toutes les échelles en diversifiant l'offre de logements**
- **-Améliorer la qualité urbaine, le cadre de vie et la sécurité des habitants.**

En outre, le projet d'aménagement présenté est le résultat de la recherche d'un équilibre autour des données suivantes :

- Permettre à tout logement construit ou reconstruit du quartier de disposer de place de stationnement en sous-sol des immeubles bâtis,
- Répondre aux objectifs fixés dans le cadre de la concertation notamment éviter la reconstruction de barres et tours,
- Assurer l'équilibre économique du projet permettant le financement du relogement, la démolition et la reconstruction dans la mesure où ce projet ne fait pas l'objet de financement type ANRU.

Question 4.2 : Des solutions alternatives ont elles été étudiées pour l'implantation des immeubles du quartier « Le Notre » de façon à augmenter la superficie des cœurs d'ilot entre les constructions ?

Commentaires et avis technique du MOA

L'augmentation de la superficie des cœurs d'îlot suppose deux principales conséquences :

- Augmentation de la hauteur du bâti revenant à reconstruire ce qui vient d'être démoli.

- Réduction de l'emprise du bâti supposant une diminution de l'emprise des stationnements en sous-sol (pour augmenter les cœurs d'îlot en plein terre) ou la multiplication des niveaux de sous-sol économiquement non assumables.

Au regard de ces impacts, il a été décidé de rechercher un équilibre hauteur/cœur d'ilot.

Question 4.3 : Une concertation avec la ville de Meudon aurait elle été possible pour tenir compte d'infrastructures communes et notamment des opérations de rénovation en cours à Meudon à proximité immédiate du quartier du Pavé Blanc ?

Commentaires et avis technique du MOA

La concertation avec la ville de Meudon existe dans un contexte de développement urbain fort pour les deux communes. La ville de Meudon développe son nouveau quartier My Meudon à proximité de l'opération le Nôtre.

Les échanges entre les équipes municipales ont été nombreux notamment une réunion regroupant les services de deux collectivités, les bailleurs, l'Office National des Forêts, la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie, la DRAC..) a été réalisée sous l'égide des deux maires le 29 juin 2018

Enfin il convient de préciser que la gestion des transports ainsi que les équipements importants (tels que collèges, lycées...) ne sont pas gérés par les villes mais par des organes supra communaux (département, région). Le sujet des infrastructures par exemple est traité en étroite concertation : la réalisation du tramway T6 en est l'exemple.

Question 4.4 : Comment la problématique de l'ensoleillement des appartements a t-elle été étudiée dans le projet ?

Commentaires et avis technique du MOA

Le sujet de l'ensoleillement des appartements a été étudié dès les premières étapes de la conception du projet. Une étude d'héliodon a été réalisée (page 160 de l'étude d'impact).

Il a également été pris en compte dans la conception même des logements, en limitant au maximum les logements mono-orientés nord (représentant 14,62%).

Nous avons privilégié les logements avec espaces extérieurs. En effet, en moyenne 76,14% des logements ont un espace extérieur.

Question 4.5 : Pour quelle raison le projet ne se prolonge t-il pas dans la continuité du « tapis Vert » ?

Commentaires et avis technique du MOA

Le projet d'aménagement s'arrête à l'avenue Stendhal. Toutefois, nous travaillons effectivement au prolongement du tapis vert au-delà de cette limite.

Une construction à usage de restaurant est dans cette perspective. L'acquisition de cette construction par l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris permet d'assurer cette continuité.



Illustration tapis vert - rouge : construction acquise

Résumé de l'expression du public : Le PLU évoque une condition de hauteur de bâtiments et de création d'emploi qui n'est pas prise en compte pour le projet « Le Notre »

Extrait des principales observations du public sur ce sujet de **compatibilité avec le PLU** de Clamart :

. Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris sur l'ensemble du territoire, le premier point du premier objectif stipule : « Tendre vers un taux d'emploi de 1 »
C'est justifié par le fait que le taux d'emploi du Territoire est aujourd'hui significativement inférieur à l'unité. L'approbation du projet devrait être *subordonnée* dans son association à des projets de développement de l'activité économique qui *garantissent * que le taux d'emploi sera, au minimum, préservé.
. Tant au niveau des surfaces d'espaces verts qui sont de 27% dans la situation actuelle et qui devraient donc passer à 37%, que dans la hauteur des bâtiments indiqués de R+6 à R+8, dans l'étude d'impact. Nous n'avons pas trouvé de plan d'élévation dans le dossier. Le règlement du PLU définissait une hauteur maxi des constructions de 29 mètres au faîtage. Du fait de la diminution d'un étage, les constructions devront être de hauteur maximum 26,3 mètres au faitage (29m-2,7m, hauteur d'étage). Avec des immeubles R+8 avec toitures en pente, cette limite de hauteur ne peut être tenue. (Association Vivre à Clamart)
. Surpris également que l'on puisse présenter un tel projet qui contrevient par sa nature aux objectifs fixés par le SDRIF en termes de mixité habitat/activité et de diminution des émissions de GES (de part cette absence de mixité H/A et de part le bilan de l'opération de déconstruction/reconstruction).

Cependant :

. Quelle nécessité d'aller justifier un projet qui est conforme au PLU, conforme aux attentes de constructions du gouvernement et qui pourra accueillir plus d'habitants après qu'avant ?

(3 observations négative et 1 observation positive)

Question 4.6 : Quelles sont les règles générales du PLU et en particulier sur cette zone « UAb » en matière d'emploi implantés ?

Commentaires et avis technique du MOA

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable prévoit une ambition 2 « une ville plus attractive » - objectif 2 : « impulser une dynamique économique et commerciale ». Il est notamment question du développement économique des zones telles que NOVEOS ou le long de la RD 906. Le périmètre du projet n'est pas concerné.

Le règlement de la zone UAb ne prévoit pas de mesure spécifique pour l'emploi.

Question 4.7 : Quelles sont les règles du PLU sur cette zone « UAb » en matière de hauteur maximale des bâtiments et en matière de vis à vis entre les immeubles ? Des coefficients de végétalisation, hors pleine terre, existent-ils ?

Commentaires et avis technique du MOA

S'agissant des hauteurs :

L'article UAb 10 prévoit que

« 10.1 La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 29 m.
La hauteur s'apprécie hors équipements techniques (cheminées, acrotères, cages d'ascenseurs ou tout autre élément de construction nécessaire au fonctionnement, à l'entretien ou à la sécurité du bâtiment...)

10 .2 Un dépassement ponctuel de la hauteur des constructions pourra être autorisé pour des raisons urbanistiques, paysagères ou architecturales dans une emprise maximale de 10% de l'unité foncière.

10.3 en cas d'attique, celui-ci devra présenter un recul de 1,50 mètre minimum.

10.4 Les pylônes, les supports de lignes électriques ou d'antennes sont exemptés de cette règle. »

S'agissant des implantations des constructions les unes par rapport aux autres :

L'article UAb8 indique que :

« Les bâtiments peuvent être
8.1 contigus
8.2 non contigus à condition que le retrait séparant la façade d'un bâtiment de celle d'un autre bâtiment soit au moins égal à 6 mètres au minimum.
8.2.2 Dans le cas d'un bâtiment principal et d'une annexe, la distance entre ces deux constructions devra être supérieure ou égale à 3 mètres.
Nota : la distance se calcule à partir du nu de façade. »

S'agissant des espaces libres et plantations :

L'article UAb 13 précise que :

« 13.1 Pour tout projet de construction, au moins 20% de la superficie du terrain devra être traitée en espaces verts ou paysagers dont au moins 10% devra être traité en pleine terre.
Seront privilégiés les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.
.... »

Le projet d'aménagement le Nôtre a été conçu au regard de ces règles.

2.2 **Sujet numéro 5** : Les équipements publics du projet

Résumé de l'expression du public : L'apport de population nouvelle risque d'entrainer une saturation des équipements scolaires, des transports mais va accentuer la présence des commerces et activités diverses

Extrait des principales observations du public sur ce sujet relatif aux équipements publics

. Le projet tient-il suffisamment compte de la saturation déjà actuelle des équipements publics pour permettre l'accueil d'un surcroit de population, transport, éducation, santé Il est évoqué 3 classes et 1/2 en école maternelle et élémentaire, sans qu'en soit précisé l'emplacement, et l'utilisation d'un gymnase encore à construire situé à plusieurs centaines de mètres. Collèges et lycée sont déjà saturés et Clamart est classée en zone prioritaire par l'ARS concernant la santé. Qu'en sera-t-il des flux de véhicules aux heures de pointe ?
. Augmenter le nombre de logements sans augmenter le nombre de services publics, en garantir l'accessibilité pour tous, sans augmenter l'offre de transports publics, prendre en compte le besoin d'établissements scolaires, sans augmenter la couverture médicale (Clamart est en passe de devenir un désert médical, voire l'est déjà), va conduire selon moi à une forme d'embouteillage et à des goulots d'étranglement
. Injection de 17 000 habitants supplémentaires à Clamart, soit 30% d'accroissement de la population, sans que les infrastructures et les équipements publics nécessaires à leur assimilation ne soient ni existants ni prévus (écoles, collèges, lycées, équipements sportifs...)
. Dans le projet, il n'y a ni crèche, ni école. Il n'est pas précisé dans le projet quelle école serait ainsi cofinancée et selon quel mécanisme ?
. Les équipements publics sont insuffisants pour répondre à l'augmentation de la population de ces quartiers, en même temps que les zones d'activité donc les offres d'emploi - disparaissent. Le projet ne répond pas aux préconisations de rééquilibrage logement/activité telles que développées dans le SDRIF (schéma directeur région Ile de France).

Cependant :
. Le projet va ouvrir le quartier sur le reste de la ville, aujourd'hui c'est une cité enclavée où règne le deal et l'insécurité. Ce projet va amener des commerces et cela manque cruellement aujourd'hui.
. Repenser l'ensemble du paysage de ce quartier, projet ouvert non enclavé avec des stationnements en souterrain, des jardins en rez-de-chaussée, un espace public planté fera la fierté de ses habitants. Le lieu accueillera des commerces complémentaires.
. Les commerces sont de qualité tout à fait moyen, les logements composant ce quartier sont essentiellement des logements sociaux, venir ajouter une vraie mixité serai vraiment en plus.
Enfin, porter un projet qui intègre des logements, du commerce, des activités, des services publics répond aux attentes que nous avons

(6 observations négatives et 3 observations positives)

Question 5.1 : Les équipements publics actuels peuvent ils permettre l'accueil d'un surcroit de population dans ce quartier et y a-t-il des projets d'implantations nouvelles ?

Commentaires et avis technique du MOA

Le projet d'aménagement Le Nôtre prend en compte l'impact de l'arrivée de nouveaux habitants dans le programme des équipements publics.

En effet, un Projet Urbain Partenarial (pièce PA 32 du permis d'aménager) a été conclu entre la ville de Clamart, l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris et la SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT prévoyant le financement de :

- **La création de 3,5 classes de maternelles et d'élémentaires pour un montant de 3 360 000 euros TTC**
- **La création de 16 berceaux pour un montant de 864 000 euros TTC**
- **La création d'un équipement multisports d'environ 1 650 m² dans le quartier Grand Canal à Clamart auquel l'opération Le Nôtre participera à hauteur 1 855 062 euros TTC.**

L'impact du projet sur les équipements a donc bien été pris en compte.

Question 5.2 : Quelles seront en particulier les conséquences de l'apport de population sur les équipements scolaires du quartier ?

Commentaires et avis technique du MOA

Le besoin en équipement scolaire issu du projet (379 nouveaux logements) est calculé comme suit :

- **Besoin en classe en pré élémentaire : 0.08 * le nbre de logements (379) /25 = 1,21**
- **Besoin en classe en élémentaire : (0.14*379) /25 = 2, 12**

Soit en définitif un besoin de 3,33 classes, arrondi à 3,5.

THEME 3 : Les conséquences environnementales du projet

Sujet numéro 6 : La végétalisation dans le projet « Le Notre »

Résumé de l'expression du public : Le projet d'aménagement aura des incidences sur la biodiversité et la végétalisation en sera profondément modifié

Extrait de l'expression du public sur le sujet des incidences sur la **faune et flore**
. L'îlot Le Notre est à proximité immédiate de la forêt et des espèces protégées y sont implantées. La construction sur cet ensemble met en péril la faune résidant dans les alentours. Il faut plus de vert dans ce quartier,
. L'impact environnemental de ce projet nous alerte également : Cette densification se fait en un lieu situé à proximité d'un réservoir de biodiversité. L'environnement est clairement menacé par ce projet surdimensionné et dans le déroulement des travaux (nuisances diverses, gestion des déchets...)
. Le projet de par la densification apportée (environ 850 habitants supplémentaires) accroîtrait la pression sur un secteur en lisière de forêt, donc sur un corridor écologique, particulièrement à protéger. Il n'est donc pas compatible avec les objectifs de la loi pour la reconquête de la biodiversité d'août 2016. (Association vivre à Clamart)

(3 observations négatives)

Question posée par le public relatif à la faune et flore

Question 6.1 : L'étude d'impact a t-elle pris en compte la faune et flore environnant le projet d'aménagement susceptible d'être concernée par les nouvelles constructions ?

Commentaires et avis technique du MOA

Une étude faune flore a été réalisée par un bureau d'étude spécialisé. Cette étude comprend un diagnostic écologique, les impacts et les mesures du projet sur les milieux naturels. L'étude complète faune flore est en annexe de l'étude d'impact.

Extrait des principales observations du public sur ce sujet relatif à la **végétalisation**

. On peut se demander si le Mémoire en réponse donnée par le SPL Vallée Sud Aménagement aux recommandations de la MRAe soit vraiment une réponse aux problèmes énumérés. Les propositions sont assez vagues, leur réalisation est promise dans un futur incertain. L'exemple le plus trivial : les arbres magnifiques, plus grands que les bâtiments, ne le seront pas que dans quelques décennies.
. S'assurer de la bonne insertion de ce projet dans son environnement immédiat tant au niveau architectural que fonctionnellement. Seule une action concertée avec la commune de Meudon permettrait une réelle mise en valeur du Tapis Vert.
. Une réflexion complémentaire pourrait être menée pour tenter de conserver quelques arbres existants. Les espaces verts prévus dans le projet doivent être « sanctuarisé".
. La plupart des arbres existants vont être abattus, Il faut des années pour qu'un arbre gagne une certaine maturité. Quel avantage environnemental apporte la perte des arbres actuels ?
. Gâchis financier accentué par la crise sanitaire, mais surtout humain pour les résidents de ces bâtiments et aussi écologique puisque la totalité des arbres et plantations présents sur le site vont être abattus pour les travaux, et la faune y trouvant refuge en sera aussi victime.
Finalement tous les atouts décrits pour vanter le projet Le Nôtre (calme, bon air...) n'existeront plus pour au moins une décennie, le temps que la nouvelle végétation pousse, que la faune se la réapproprie.
. Un projet de « re-qualification » qui est en fait de densification, écrêter un peu en doublant la population c'est réduire la surface résiduelle en pleine terre. Détruire pour rebâtir parait une catastrophe en terme de « bilan carbone ».
. Cette cité qui offrait à ses résidents des espaces verts, assurant un certain respect de la biodiversité, loin des voitures et disposant de lieux de vie sociale, va être livrée au béton sur le sol, à une densification des habitats, entraînant une raréfaction des espaces de pleine terre. (Association Clamart Citoyenne)
. Tous les arbres actuels vont être supprimés pour permettre notamment de supprimer des zones piétonnes actuelles et de créer des voies "mixtes" dont on sait pourtant qu'elles sont moins agréables pour y marcher.

Cependant :
. La création d'une nouvelle promenade arborée prévoyant la plantation de plus de 200 arbres d'espèces variées. Quel contraste avec les tours actuelles datant des années 1960
. Vous avez bien pris en compte la transition entre forêt, grande perspective, tapis vert et habitat qui semble de grande qualité. Le CSSM souhaiterait être associé à la mise en œuvre précise de cette transition.

(8 observations négatives et 2 positives)

Questions posées par le public :

Question 6.2 : Des zones végétalisées entre les immeubles seront elles conservées avec certains des arbres existants ou plantés et de quelle manière ?

Commentaires et avis technique du MOA
Comme indiqué dans notre mémoire en réponse suite à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile de France du 11 mars 2021, le projet paysager comprend des espaces aujourd'hui végétalisés.

Il est noté que ces espaces végétalisés comprennent « des espaces dégradés et pauvres en matière de biodiversité. »
Il a été notamment détaillé la raison pour laquelle la végétation actuelle ne peut pas être conservée, et auquel s'ajoute la
De plus la complexité de l'opération réalisée par phase comprenant simultanément des phases de construction et de démolition impose l'utilisation d'espaces pour les chantiers.

Pour ces raisons, il est prévu de reconstituer les espaces végétalisés suivant les préconisations réalisées dans le cadre de l'étude faune flore.

Il convient de rappeler que le site actuel comprend une surface imperméabilisée de 30 551 m2 tandis que le projet comprend une surface imperméabilisée de 12 787 m2.

Question 6.3 : Quel type de plantation sera possible en cœur d'ilot compte tenu de la faible épaisseur de terre qui sera présente ?

Commentaires et avis technique du MOA

Les règles de composition des cœurs d'îlot définies pour le projet sont les suivantes :

- Continuité entre l'espace public et les cœurs d'îlots :

En ce qui concerne les lots situés à proximité de la liaison verte ou de la promenade de la Perspective, il est demandé que les espaces libres des îlots se lisent comme leur prolongement, une continuité. Des plantations arborées sont souhaitées pour les parties communes. Celles-ci seront composées le plus souvent en bosquet et animeront les perspectives depuis l'espace public.

- Continuité paysagère entre îlots :

Même si les cœurs d'îlots sont découpés en lots distincts, la composition générale devra être conçue à l'échelle globale afin d'avoir une cohérence dans la conception et la perception du jardin. Une transparence entre les cœurs d'îlots sera privilégiée pour favoriser l'impression de continuité.

- Jardin en cœur d'îlot :

Le jardin devra présenter toutes les strates de végétation ainsi que des espaces de pelouses pour apporter de la lumière lors de la période hivernale. Un jeu sur les hauteurs de strates permet de donner de la profondeur et confère une ambiance plus naturelle favorable à la faune. Les arbres seront principalement plantés en bosquet et ponctuellement en isolé pour créer des ambiances variées. Des jardins ou terrasses privatives pourront être aménagés en rez-de-chaussée. Ils seront systématiquement accompagnés d'une clôture basse (1.20m) et doublée d'une haie.

Les sujets plantés sur dalle parking devront être choisis en fonction de leur capacité à supporter la sécheresse et une situation ombragée (ex : Koeulroteria paniculata / Gleditsia triacanthos 'Elegantissima' / Quercus ilex, etc.).

Les espèces végétales seront choisies dans un souci d'harmonie avec les structures végétales mises en place sur l'espace public et pour leur bonne adaptation aux conditions environnementales (Sol/climat/Exposition/etc.). Les forces des végétaux devront respecter les mêmes règles que les végétaux plantés en pleine terre.

Les espèces indigènes seront favorisées. Les espèces fruitières sont autorisées.

Question 6.4 : Le phénomène d'ICU (ilot de chaleur urbain) a t-il été pris en compte au niveau des matériaux, de l'occupation des sols et de la morphologie urbaine ?

Le phénomène des ICU est lié à plusieurs facteurs :
- *Les propriétés thermo physiques des **matériaux** utilisés pour la construction des bâtiments, des voiries et autres infrastructures,*
- *L'occupation du **sol** (sols minéralisés, absence de végétation)*
- *La **morphologie urbaine** (voies de circulation importantes, « rugosité » urbaine diminuant la convection…)*
- *Le dégagement de chaleur issu des **activités humaines** (moteurs, systèmes de chauffage et de climatisation…)*

Les matériaux urbains stockent la chaleur (15 à 30% de plus que les zones moins denses) la journée qui se libère la nuit.

Commentaires et avis technique du MOA

Comme indiqué dans notre mémoire en réponse suite à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile de France du 11 mars 2021, le phénomène d'ICU a bien été pris en compte.

Le projet prévoit des façades à haut albédos du fait du choix de la pierre calcaire semi perméable et réfléchissante. Il en est de même des espaces publics avec l'usage de pierre naturelle.

L'espace public donne une large part à la végétalisation composée de toutes les strates herbacées, arbustives et arborées. Les espaces verts sont directement accessibles constituant un réservoir de fraicheur et de nature.

3.3 **Sujet numéro 7** : Les incidences du projet sur la circulation et les moyens de transport,

Résumé de l'expression du public : L'apport de population va avoir des conséquences sur la circulation et les transports mais aussi sur la pollution atmosphérique et la consommation d'énergies fossiles.

Extrait de l'expression du public au sujet des incidences du projet sur la **circulation automobile**, les moyens de transport et les déplacements.
« Dès l'occupation par les nouveaux habitants de ce projet, il y aura davantage de pollution (plus de logements, alors davantage de voitures, de trafic routier, de nuisances sonores, etc.) »
« Qu'en sera-t-il des flux de véhicules aux heures de pointe ? »
« La création au cœur du quartier de rues ouvertes à la circulation automobile, même "mixtes", n'améliore pas la qualité de déplacements des gens a pied par rapport a maintenant ou le cœur de la cité de l'I3F est fermé aux voitures depuis quelques années. Il faudrait plutôt une zone piétonne (accessible aux vélos) à accès restreint, et sinon au moins que les aménagements soient tout-a-fait conformes avec un classement en "zone de rencontre" où les piétons ont priorité sur les autres modes (Association AUT Clamart)
. Les auteurs du projet mettent en avant la présence des transports en commun, mais ceux-ci sont d'ores et déjà saturés, notamment par la densification exagérée des quartiers proches (Panorama, Grand Canal). L'accroissement de transports ainsi induits, ajouté aux opérations énergivores de déconstruction et de reconstruction sera extrêmement générateur de gaz à effet de serre contrairement aux objectifs de la COP21.
- Les transports en commun seront-ils suffisants pour absorber l'augmentation de la population dans le secteur ? (Association Meudon)
. Détruire, signifie la gestion de tonnes de gravats et pièces métalliques qui vont aller accroître le volume des décharges dans la région qui sont déjà fortement encombrées, beaucoup de ces déchets n'étant par ailleurs pas recyclables. (...) Le surcroît de population qui va inévitablement

s'opérer dans ce quartier sud. Cela donnera-t-il lieu à des réponses adaptées en matière de places en crèches ou écoles, de services médicaux, de transport (le tramway et la ligne 13 sont largement saturés) et de commerces de proximité ? (Association Clamart Citoyenne)
. La MRAe a demandé de compléter par une évaluation de la demande avec les différents choix modaux, en tenant compte de la sociologie de la population qui sera accueillie, ceci afin d'estimer les besoins des différents modes, dont particulièrement "le potentiel de développement des modes actifs". Ceci n'est pas fait dans le complément d'étude de circulation qui reste très vague.
(Association AUT)
. Il serait préférable de réserver l'accès au cœur du quartier à de l'utilisation occasionnelle et de n'aménager que quelques places proches des entrées d'immeubles, à durée très limitée, sauf pour l'accès des personnes à mobilité réduite. Et si une voie est quand même réalisée au sein du quartier, il faudrait l'aménager entièrement en "zone de rencontre », dissuadant toute vitesse, et donnant priorité aux piétons, tout en étant bien sûr à double-sens cyclable comme toutes ces zones.
. Pas l'impression que la question des mobilités soit traitée complètement (qu'en est-il des circulations douces, des lignes de bus, comment est anticipée l'augmentation des usagers de ces différents modes ?)

(9 observations négatives)

Question 7.1 : Le trafic automobile et l'encombrement des transports en commun ont-il été jaugés pour tenir compte de l'apport de nouveaux habitants sur le site du projet ? Ces derniers seront-ils développés et de quelle manière ?

Commentaires et avis technique du MOA
Une étude de circulation a été réalisée dans le cadre de l'étude d'impact. Cette étude complète est jointe en annexe de l'étude d'impact. **L'étude de circulation précise en conclusion que la requalification du quartier ne va pas générer un trafic important aux heures de pointe. La proximité avec une offre de transport en commun constitue un atout qui favorise une utilisation modérée de la voiture dans les déplacements domicile/travail.** **Intégrée à un territoire en pleine mutation urbaine, la hausse de trafic générée par la requalification du quartier existant sera principalement observée au droit des accès. Néanmoins, elle constituera une part minoritaire face au trafic qui transitera depuis les projets extérieurs.** **Par ailleurs, à la suite de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile de France du 11 mars 2021, l'étude de circulation a été complétée (complément en annexe de notre mémoire en réponse). Ce complément montre la réserve capacitaire des lignes de transport en commun qui desservent le site.** **Ainsi l'étude complétée montre que la demande complémentaire engendrée par le projet sera absorbée sans dégrader le service.**

Question 7.2 : La circulation au cœur du quartier « Le Nôtre » a t-il suffisamment été intégré dans une approche de cohabitation entre voitures, vélos et piétons ?

Commentaires et avis technique du MOA

L'ensemble des voies au cœur du quartier est limité à 30km/h permettant ainsi un usage partagé des espaces entre cyclistes, piétons et automobilistes.

Afin de promouvoir l'usage du vélo, il a été imposé dans la conception des bâtiments qu'à minima 30% de la surface soit allouée au local vélo en rez-de-chaussée. Le local devra être localisé à la distance la plus faible de l'entrée du hall.
Pour information, certains lots proposeront 100% de surface allouée au local vélos en rez-de-chaussée.

3.4 **Sujet numéro 8** : L'impact du projet en terme de **consommation d'énergie et de pollution**

Résumé de l'expression du public : L'aménagement doit répondre aux normes les plus récentes en matière de production et consommation d'énergie

Extrait de l'expression du public relative à la **production et la consommation d'énergie** des immeubles
. Les barres d'immeubles actuelles ne sont plus adaptées au cadre de vie que nous souhaitons et doivent être un gouffre énergétique. Où sont les cahiers des charges à réduction d'énergie à imposer aux constructeurs ?
. La proximité de la centrale thermique de Meudon avec le nouveau quartier Le Notre en projet. Les **fumées et les rejets** dans l'atmosphère de cette usine qui utilise forcément un combustible pour produire de l'électricité semble totalement dépassé et fait vraiment tâche dans le paysage. Y a t-il un projet pour faire de l'électricité autrement et démanteler cette "verrue"
. Incertitude que le Projet « Le Nôtre » respecte les normes voulues par la R.E.2020. (Association CCLV)
. Le projet prévoit en solution de base la réalisation de constructions aux caractéristiques énergétiques bien meilleures que le cadre réglementaire actuel, à savoir, 20% moins énergivores que les standards de la RT2012, permettant l'obtention de la certification NF HABITAT HQE label RT2012-20%.". Pourquoi ne pas se caler sur la RE2020, qui sera très prochainement applicable ?

Cependant :
. La construction de logements sont aux nouvelles normes tenant compte des besoins écologiques (isolation thermique...) et du développement durable. Les immeubles actuels que je connais sont loin d'être en bon état.
. Aussi ces immeubles sont construits selon les dernières normes en vigueur plus économe en consommation d'énergie et plus fonctionnel.

(6 observations négatives et 2 positives)

Questions posées par le public :

Question 8.1 : Le maintien d'une centrale thermique au centre des immeubles a t-elle des incidences sur la qualité de l'air et de l'environnement du quartier ?

Commentaires et avis technique du MOA

La centrale thermique actuelle n'est pas dans le périmètre du projet d'aménagement.

La centrale n'a pas été identifiée comme source de pollution de la qualité de l'air ou de l'environnement du quartier.

Des études sont actuellement en cours pour faire évoluer cette centrale vers d'autres modes d'approvisionnement en énergie.

Question 8.2 : Existe-t-il un projet de modification de la production de chauffage sur ce site et à quelle échéance ?

Commentaires et avis technique du MOA

L'opérateur en charge de la production de chauffage du site étudie effectivement d'autres sources d'approvisionnement en énergie ; source plus vertueuse telle que la géothermie.

C'est pour cette principale raison que l'étude de faisabilité d'approvisionnement en énergie renouvelable fait état de deux hypothèses de travail :

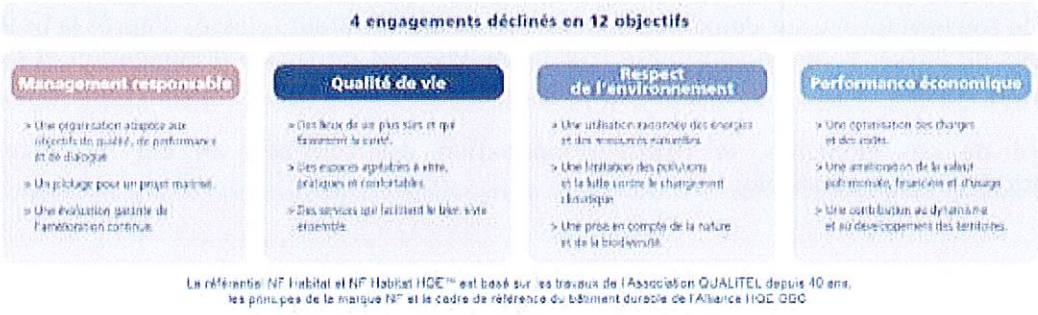
- **Raccordement à un réseau urbain**
- **Raccordement à un réseau collectif à l'immeuble.**

Question 8.3 : Aurait-il été envisageable d'appliquer la nouvelle norme en matière de réglementation thermique (RE 2020) dès à présent aux logements pour ce projet ?

Commentaires et avis technique du MOA

Les dispositions techniques de la RE 2020 ne sont pas complétement connues à ce jour.
Le seul référentiel connu est celui de la réglementation thermique 2012.
Les projets de construction visent un objectif : RT 2012-20% qui devrait être proche de la RE 2020.

Par ailleurs, le projet prévoit objectifs ambitieux comme l'obtention de la NF HABITAT HQE niveau très performant.



3.3 **Sujet numéro 9 :** Les incidences du projet sur le risque lié à **l'imperméabilisation des sols**

Résumé de l'expression du public : La construction de parking sous les immeubles peut entrainer des conséquences néfastes dues à l'imperméabilisation des sols

Extrait de l'expression du public sur le sujet des incidences de l'imperméabilisation des sols
. Il est prévu la construction de parkings en sous-sol, qui pourrait entrainer des inondations (comme partout à Clamart maintenant). Cette densification ne peut que s'avérer préjudiciable pour la qualité de vie et l'environnent du quartier.
. La MRAe alerte sur l'insuffisance des études d'impacts en matière de ruissellement des eaux, de plantations.
. Selon les données produites, les surfaces d'espaces verts et de pleine terre seraient sensiblement les mêmes que celles qui existent actuellement et les surfaces imperméabilisées seraient même réduites. Une partie importante des parkings actuels ne sont pas imperméables car ils sont implantés sur des sols herbeux avec des pavés disjoints. Les allées piétonnes quant à elles sont sur sol stabilisé et non bitumé. Un calcul détaillé doit être demandé pour justifier que le projet envisagé est dans l'esprit des engagements de la Région Ile de France sur l'objectif « ZAN » (Zéro Artificialisation Nette », sur lequel il faut être d'autant plus exigeant que ce projet se trouve en lisière de forêt. (Association Vivre à Clamart)

(3 observation négatives)

Question 9.1 : L'implantation des parkings en sous sol des immeubles peuvent ils entrainer un risque inondation en cas de fortes précipitations due à l'imperméabilisation de sols ?

Commentaires et avis technique du MOA

Il convient de noter qu'actuellement le site comprend une surface imperméabilisée de 30 551 m2 tandis que le projet comprend une surface imperméabilisée de 12 787 m2. Le projet vient donc nettement améliorer la situation existante.

Par ailleurs, il est important de noter que les coefficients d'infiltrations des sols sont faibles dans le quartier.

D'après les rapports géotechniques reçus (en annexe de notre mémoire à réponse à l'avis de la MRAe), le premier niveau de nappe attendue se trouve au sein de la formation des sables de Fontainebleau (9,5 m de profondeur environ), il n'y a pas de risque de contact entre la nappe et le sous-sol (prévu sur deux niveaux). Le terrain est d'ailleurs classé, d'après la base de données du BRGM, zone de sensibilité très faible vis-à-vis du risque d'inondation et de remontée de nappe.

Au regard de ces éléments, le risque d'inondation des sous-sols en cas de fortes précipitations n'est pas possible.

Question 9.2 : Des précisons peuvent elles être données sur le comparatif des surfaces en pleine terre projetées par rapport à l'existant ? Ces surfaces répondent elles aux objectifs de la région en matière d'artificialisation des sols ?

Commentaires et avis technique du MOA

Comme indiqué dans notre mémoire en réponse suite à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile de France du 11 mars 2021, la surface de pleine terre actuelle est de 7 556 m2 soit 18,5% de la surface totale.

La surface de pleine terre du projet est de 7 334, 60 m2 soit 18% de la surface totale. Cette surface de pleine terre représentera environ 61% de la surface des espaces verts.

Pour information, il est rappelé :

- **La surface d'espaces verts actuelle est de 11 170 m² d'espaces verts représentant 26,77% de la surface totale.**
- **La surface d'espaces verts future est de 11 885 m² d'espaces verts représentant 28,49% de la surface totale.**

L'artificialisation des sols consiste à transformer un sol naturel, agricole ou forestier, par des opérations d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale, afin de les affecter notamment à des fonctions urbaines ou de transport (habitat, activités, commerces, infrastructures, équipements publics...).

A notre sens et au regard de ce qui précède, le projet Le Nôtre n'entre pas dans cette définition puisque le projet entraine une diminution des zones imperméabilisées et maintient les surfaces de pleine terre.

3.4 **Sujet numéro 10** : La gestion des chantiers de démolition et reconstruction

Résumé de l'expression du public : Les démolitions et reconstructions vont nuire à la qualité de vie des personnes qui resteront pendant la durée des travaux dans le quartier.

Extrait de l'expression du public au sujet de la gestion des chantiers :

« La construction du bâtiment fait 60% des émissions c'est le « process » de construction lui-même qui consomme.
. L'impact de démolition et reconstruction en 4 phases sur au moins 7 années va entrainer une pollution récurrente considérable, pollution sonore et de poussière et en plus la nuisance sans fin d'une circulation obstruée avec des bouchons constants qui touchent la qualité de vie, pas seulement du quartier mais du tout Clamart et Meudon étant situé proche de grandes axes routiers et sur une route importante de transport en commun »
. Il était indiqué que I3F continue à garantir la qualité de vie pendant les travaux. La réalité est différente.

(3 observations négatives)

Question 10.1 : Quelles mesures seront prises pour réduire les nuisances du chantier pour les résidents des immeubles et du lotissement du pourtour ?

Commentaires et avis technique du MOA
Comme indiqué dans notre mémoire en réponse suite à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile de France du 11 mars 2021, une charte de chantier vert a été établie et s'impose à tous les acteurs du projet. Cette charte de chantier vert est jointe en annexe de notre mémoire en réponse. **Outre cette charte, un important travail de préparation et de gestion des interfaces de chantiers est mené sous le pilotage d'un OPC interchantiers. Ce travail permet de valider les plans d'installation de chantiers sur site mais également en amont.** **En cours de chantier, l'ensemble des équipes de maîtrise d'ouvrage est mobilisé pour assurer un contrôle du respect de la charte et des plans d'installation de chantiers.**

Question 10.2 : L'évacuation des gravats de démolition sera organisée de quelle manière pour limiter les nuisances et perturbations sur la circulation automobile et les riverains ?

Commentaires et avis technique du MOA
Dans le cadre de la préparation des chantiers, une réflexion est menée sur la réutilisation sur site des gravats de démolition. **Le solde des gravats non utilisés sur site sera évacué. Le plan d'installation de chaque chantier de démolition définira les conditions d'évacuation des gravats : parcours in situ et hors site.**

Question 10.3 : Qu'en est t-il du calendrier et du démarrage des travaux pour la première phase du projet « Le Notre » et de l'entretien des immeubles jusqu'à leur démolition ?

Commentaires et avis technique du MOA
Les premiers travaux de démolition sont envisagés au second semestre 2021 (planning prévisionnel détaillé pages 151 et suivantes de l'étude d'impact). **L'entretien des bâtiments occupés est assuré jusqu'à leur démolition par I3F.**

THEME 4 : Le déroulement de la concertation et de l'enquête

4.1 **Sujet numéro 11** : La gestion de l'enquête

Résumé de l'expression du public : L'enquête pourrait être reportée ou prolongée pour tenir compte de la situation d'épidémie actuelle et la concertation relancée.

Extrait de l'expression du public relative à la phase de concertation préalable et au déroulement de l'enquête publique

. Qu'il y aurait plus de personnes qui prendrait part à cette enquête publique, mais en réalité **personne n'est au courant**. Mis à part les habitants des 3F, on informe le reste des clamartois par une minuscule ligne dans la tribune libre de l'opposition du journal de Clamart

. L'enquête publique a lieu en pleine période de nouvelles mesures restrictives vis-à-vis de la pandémie de Covid-19. Si des rendez-vous physiques avec le commissaire-enquêteur sont possibles, des personnes peuvent hésiter à venir à la mairie et le contact par téléphone n'est pas le même que le contact direct. Par ailleurs, en temps normal, pour un tel projet, une **réunion publique** aurait pu avoir lieu, à l'initiative soit du commissaire-enquêteur, soit d'une ou de plusieurs associations. Les restrictions sanitaires rendent une telle réunion impossible à tenir. Ceci réduit la possibilité de mobilisation démocratique autour de ce projet.

• la multiplicité des documents dont l'étude d'impact de 249 Mo et 214 pages doubles : vu son volume, ce document est en fait impossible à consulter sur place. Il est disponible sur Internet, mais difficile à télécharger Le volume du dossier, difficile à appréhender dans sa totalité par la plupart des gens, ne serait-ce que par manque de temps, rend d'autant plus préjudiciable l'absence de possibilité de réunion(s) publique(s).

. Découragement face à la masse du dossier, à ses conditions d'accès, mais aussi face au peu de chances de faire évoluer le projet. L'étude d'impact a été envoyée à la Mission régionale d'autorité environnementale le 11 janvier 2021, après une saisine du 6 janvier. La MRAe avait légalement deux mois pour répondre, ce délai intégrant l'étude du dossier de plus de 400 pages, la consultation de l'ARS-Ile-de-France et sa réponse, la rédaction de l'avis de la MRAe et son adoption après délibération collective. Ce dernier a été rendu le 11 mars 2021 donc dans les délais légaux, avec un certain nombre de recommandations et une demande d'"actualisation de l'étude d'impact avant la présentation du dossier à l'enquête publique". Le calendrier de l'enquête publique prévoyait son début le 22 mars, soit 11 jours après cette date-limite. Donc, évidemment, l'**étude d'impact n'a pas été mise à jour**. A été ajouté un document dont le nom de fichier est "PROJET LE NOTRE projet réponse MRAe VF (4,23Mo)" mais qui s'intitule "Mémoire en réponse réalisé par le pétitionnaire, valant complément d'étude d'impact à l'avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France en date du 11 mars 2021 (avis MRAe 2021-1664)".

. Pour permettre un vrai débat démocratique sur ce projet, je vous demande en conséquence de **reporter la fin de l'enquête publique à une date permettant une participation** démocratique satisfaisante, hors période de restrictions sanitaires pour cause de pandémie.

. Impératif de reporter la date de fin de l'enquête publique afin que le débat démocratique puisse avoir lieu et que chacun soit informé pour réagir.

. Le dossier de présentation présenté par le maitre d'ouvrage, quelques soit les med utilisés (bulletins municipaux, site officiel de la mairie de Clamart, déclarations à la presse) est très insuffisant : ne prend-il pas plutôt le forme d'un dépliant de promotion immobilière que celle de la présentation d'un projet urbanistique d'ampleur

. Quelques affichettes jaunes agrafées à la périphérie de la Cité et la page ad hoc mal commode d'accès sur le site officiel de la Mairie sont elles suffisantes ? J'ai pu constater lors de visites sur place que peu de gens se disaient informés et savaient comment y participer.

. La concertation a été insuffisante : les ateliers organisés n'ont réuni que très peu de monde et seuls les locataires des 3F y étaient invités. Les réunions publiques sont des réunions d'information et non de concertation. Aucun compte rendu de ces rencontres n'a été fourni. 3 demi journées de rendez-vous possible, plus deux permanences téléphoniques, cela se révèle notoirement insuffisant au vu de la lourdeur du dossier et du nombre de pièces qui le composent. Demandons que cette enquête publique soit allongée pour pouvoir être plus sérieuse et ouverte hors d'une période de pandémie.

. Dans le contexte actuel de pandémie il paraît impératif de reporter la date de fin de l'enquête publique

. Comment la population peut elle prendre connaissance d'un projet dont le dossier représente des dizaines de fichiers comprenant pour beaucoup des dizaines voire des centaines de pages ?

. Tous ceux qui habitent, depuis si longtemps pour certains, les immeubles promis à la destruction s'exprimeront ils dans le cadre de cette enquête publique ? Ont-ils eu l'information nécessaire pour le faire ? En ont-ils le temps et les moyens ? Ont-ils les mots pour exprimer ce qu'ils en pensent ? Se sentent-ils légitimes à le faire ? Trois demi journées de rendez-vous possibles, plus deux permanences téléphoniques : cela se révèle notoirement insuffisant au vu de la lourdeur du dossier et du nombre de pièces qui le composent. Ces pièces elles-mêmes sont d'une grande opacité dans la version numérique. Nous demandons que cette enquête publique soit allongée pour pouvoir être plus sérieuse et ouverte hors d'une période de pandémie. (Collectif un autre Clamart)

(12 observations négatives)

Question n°11.1

L'information sur le projet soumis à enquête publique (E.P) a t-elle été suffisante en amont, en dehors les obligations légales relatives à l'E.P ?

Commentaires et avis technique du MOA
Le projet d'aménagement a fait l'objet dès 2015 d'une concertation menée volontairement par la ville de Clamart et I3F. Cette concertation s'est traduite par la réalisation d'ateliers et de réunions d'échanges (pages 125 et suivantes de l'étude d'impact). **Ce projet fait l'objet de réunions publiques régulières ainsi que d'informations à travers la gazette de I3f et Clamart Infos.** **Les sites internet de la ville de Clamart et VALLEE SUD AMENAGEMENT sont régulièrement mis à jour sur le projet.** **Par ailleurs, ce projet a fait l'objet d'une déclaration d'intention.** **Les échanges autour du projet et de sa réalisation vont se poursuivre.**

Question n°11.2

Une concertation aurait telle pu être relancée avant le démarrage de l'enquête publique ?

Commentaires et avis technique du MOA
Une concertation menée volontairement a bien été réalisée avant l'enquête publique et ce dès 2015.

Question n°11.3

Les délais de saisine de l'autorité environnementale et la réponse nécessitant une réponse de la part de la MOA aurait il pu justifier un décalage dans la date de démarrage de l'enquête publique ?

Commentaires et avis technique du MOA **L'autorité environnementale a remis son avis le 11 mars 2021.** **Un mémoire en réponse valant complément d'étude d'impact a été transmis par le service urbanisme à l'autorité environnementale le 19 mars 2021.** **L'enquête publique a démarré le 22 mars 2021.** **Dans la mesure où la réponse à l'avis a été remise avant le démarrage de l'enquête publique, il n'y avait pas lieu de décaler le début de cette enquête.**

ANNEXE 1 : Groupe EELV (Observation n° 89)

Voici notre avis sur le projet d'aménagement du quartier "Pavé Blanc - secteur 3F" tel qu'exposé par le maire de Clamart.

1. Premier argument « les problèmes urbains d'insécurité et d'incivilité perdurant et stigmatisant ce quartier ». Est-ce vraiment une raison pour tout raser ? Ne s'agit-il pas plutôt, après bientôt 6 ans d'existence, d'un constat d'échec de sa police municipale et de son couteux programme de vidéo surveillance ? Est-ce une solution dans le futur de raser tous les quartiers ils posent problème
2. « Cette opération participe aux objectifs du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France » Mais ces orientations demandent en réalité 4000 logements supplémentaires d'ici à 2030 à Clamart, et 6000 sont déjà réalisés, soit 150% de l'objectif fixé et cela avec 10 ans d'avance ! Donc cet argument est largement injustifié.
3. « Il bénéficie de la proximité exceptionnelle de la Forêt de Meudon (et du tramway) ce qui n'est pas du tout valorisé aujourd'hui ». Là pas de question, il s'agit sans doute de la réelle nature de cette opération : la valorisation, une belle et profitable opération immobilière.
Mais quel gâchis pour les Clamartois !
• Ce quartier a fini d'être rénové en 2015 pour 30 millions d'euros. 30 millions d'euros tout simplement ignorés, jetés par la fenêtre car il suffirait de prolonger, pour coût bien inférieur, ce programme de rénovation pour que le résultat soit encore plus satisfaisant qu'il ne l'est déjà aujourd'hui.
• Détruire pour reconstruire va générer des dizaines de milliers de tonnes de déchets dont seulement 10% seront recyclés, et va engendrer la consommation de dizaines de milliers de tonnes de matière première non renouvelable. Cela générera au passage une empreinte carbone considérable dont nous nous passerions bien aujourd'hui et qui semble incompatible avec les objectifs que la France s'est fixés dans le cadre de la COP 21.
• la densité de la parcelle va presque doubler ! Si on regarde les plans, la proximité des habitations les unes des autres est juste effrayantes en comparaison d'aujourd'hui. L'objectif d'une opération urbaine ne peut se limiter à densifier mais elle doit également contribuer à améliorer le cadre de vie : « Vivre mieux » doit également être un critère.
• Des habitants qui sont là depuis fort longtemps se voient pousser hors de leur quartier, avec pour certains des propositions de relogement indignes, plus chères ou plus petites, parfois juste sur plan, sans garantie de pouvoir se reloger dans le quartier. Alors forcément ça ne fonctionne pas bien, ça prend du temps, et c'est alors qu'interviennent des méthodes tout à fait condamnables comme l'affichage de permis de démolir au milieu des logements, la destruction des boxes et de l'environnement des immeubles pour « mettre la pression » sur les habitants.

Détruire pour reconstruire n'est pas écologique, toute la profession et toutes les études le montrent. Nous soutenons donc que tout ce gâchis est déplorable et indigne. Son coût pour la collectivité va bien au-delà des bénéfices qu'en tireront les promoteurs. La prise en compte de l'intérêt général est incroyablement absente. Il serait possible d'aménager cet ensemble, dans le respect de ses habitants et de la nature. Ce n'est pas un hasard si le prix Pritzker, qui est la plus haute distinction du monde en architecture, l'équivalent du Nobel dans ce domaine, vient d'être décerné aux Français Jean-Philippe Vassal et Anne Lacaton, qui prônent une architecture qui profite au plus grand nombre. (...)
Nous demandons donc que cette opération telle que conçue aujourd'hui soit annulée et remplacée par une opération d'aménagement moderne, véritablement écologique et préservant le bâti existant et ses habitants.

Elus DEMOCRATES CLAMARTOIS (Observation n° 126)

MM DEHOCHE, DUVOID, ASTIC et DOS SANTOS ont rédigé un avis pour communiquer le texte suivant qui a été remis également par MM Aurélie AMBOS et Pierre MASSOT au nom de l'association des Démocrates Clamartois par lors de la permanence du 23 avril 2021.

« L'enquête publique a pour objet d'assurer **l'information et la participation du public** ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, et nous sommes surpris qu'il manque quelques éléments d'information essentiels. Ainsi, il n'est pas rappelé que la Résidence du Pavé Blanc, en l'espace de vingt ans, a fait l'objet de deux rénovations lourdes pour un montant total de 30 M€, dont la dernière phase s'est achevée il y a seulement 6 ans (2015). Ces rénovations ont mis les bâtiments aux normes en vigueur, notamment électriques et thermiques. Nous souhaitons également souligner la qualité de l'espace public conçu par l'Atelier de paysage Bruel Delmas (nominé en 2018 à l'Equerre d'argent), qui malgré un manque d'entretien flagrant, conserve ses qualités spatiale et paysagère, lieu de convivialité et d'échanges investis par les habitants de ce quartier. Il aurait fallu mentionner aussi qu'une large majorité de locataires (sondage de la CLCV en juin 2017 : 131 foyers sur 199, soit 66 %) souhaite conserver leur logement actuel, d'autant qu'après tous les travaux effectues, ils étaient en droit de supposer la pérennité des constructions et, de ce fait, ont entrepris pour beaucoup des travaux d'embellissement intérieurs. (...) En conséquence, le diagnostic fourni ne prend pas en compte la capacité thermique de l'isolation actuelle des bâtiments.
Les habitants n'ont pas eu de véritable choix puisqu'ils n'ont été questionnés sur aucun projet alternatif. (...) Il est raisonnable de conclure que ce projet imposé n'a pas recueilli l'agrément des habitants. A proximité immédiate des transports, le quartier du Pavé Blanc occupe une situation exceptionnelle.

Il est donc légitime de penser que la qualité thermique réelle est meilleure que celle annoncée (D), puisque cette classification est fondée sur la base d'éléments erronés ! Nous vous demandons de bien vouloir faire établir un constat contradictoire sur ce sujet, afin de ne pas baser vos conclusions sur des informations datées et fausses. Les espaces extérieurs sont largement dimensionnés, ornementés de nombreuses plantations et arbres à haute tige. Les aires de jeu, bien équipées, participent à la vie sociale. Les rénovations effectuées sont de bonne facture.

Le nouveau projet : Il ne s'intègre ni urbanistiquement ni architecturalement dans son environnement. La hauteur impressionnante des constructions (R + 8 + combles) et leur traitement « néo-classique » devront cohabiter avec cinq bâtiments conservés (dont deux connexes au périmètre du projet) et est en voisinage immédiat des bâtiments de Pouillon sis à Meudon. Ce programme créera un anachronisme architectural notable. Sur le sujet de la hauteur, notons qu'elle n'est pas conforme à l'engagement du candidat élu maire qui promettait de réduire d'un niveau les prochaines constructions en immeuble collectif. Du point de vue fonctionnel, les îlots refermés sur eux-mêmes font fi de l'espace public existant et enferment un peu plus ce quartier. La densité totale est encore augmentée, au détriment d'une respiration nécessaire à l'ensemble. Par ailleurs, il est à craindre que les cœurs d'îlot, aujourd'hui comptabilisés en espace public, ne soient rapidement transformés en espaces privatifs. (...) Finalement, ce projet dessine un quartier plus dense en habitations, moins vert. Le volet social, (...) *ne répond plus aux besoins et aux exigences des habitants, particulièrement en matière de fonctionnalité des logements, de stationnement, de mixité sociale et d'offre commerciale »)*, et d'autre part, il supporte les conséquences les plus graves du projet : le délogement de familles contre leur gré. Si nous adhérons au constat de défaut de mixité sociale, les autres points avancés semblent contredits par les faits car les habitants se déclarent majoritairement satisfaits de leur appartement. Il pourrait être envisagé une requalification et une restructuration qualitatives de l'existant : l'offre de stationnement semble satisfaisante et elle

pourrait être adaptée si nécessaire sans toucher aux bâtiments, l'offre commerciale justifierait sans doute une réadaptation des surfaces de vente et une action de soutien des collectivités locales. (...) Le sentiment d'insécurité dû à la présence de bandes de jeunes, essentiellement en soirée mérite en premier lieu un traitement social, voire policier si nécessaire. (...) Eléments du dossier biaisés par une présentation inexacte de l'existant, parce que le nouveau projet est présenté sous un angle bien plus favorable qu'il ne l'est réellement d'un point de vue urbanistique, écologique et social, nous voulons inscrire notre opposition à cette transformation et volonté de préserver ce quartier pour des solutions aux problèmes sociaux et économiques. Nous restons attachés à l'objectif de renforcer la mixité sociale sur ce quartier.

ANNEXE 2 : Collectif « Un autre Clamart » (observation n°119/120)

Plusieurs arguments de différentes natures motivent cette opposition complète.
Premièrement, sa nature même : la cité dite des 3F a été très récemment réhabilitée pour un total de 30 millions d'euros de travaux. Comment justifier sa destruction quelques années après ? Cela représente un gaspillage d'argent public considérable dans une période de difficultés financières de la commune et de l'Etat. (...)
L'argument d'une nécessaire mixité au sud de Clamart est pour nous fallacieux. Cette mixité n'est pas suffisamment appliquée au nord de la commune : pour exemple le projet Gare...
Passant de 100% de logement social à 30 %, c'est une perte considérable de possibilité de se loger pour les populations modestes à Clamart. Le relogement sur la commune n'est pas possible : Clamart ne dispose pas du parc nécessaire et de nombreux habitants seront donc relogés ailleurs.
Cette destruction s'accompagne néanmoins d'une densification considérable du bâti : pour 558 logements détruits, 943 seront construits... : cela correspond à un doublement de la surface de plancher construit !
L'impact environnemental de ce projet nous interpelle également : Cette densification se fait en un lieu situé à proximité d'un réservoir de biodiversité. L'environnement est clairement menacé par ce projet surdimensionné. Tant dans le déroulement des travaux (nuisances diverses, gestion des déchets...) que dans le résultat. La MRAe alerte sur l'insuffisance des études d'impacts et la sous évaluation de ces impacts, en matière de ruissellement des eaux, l'insuffisance des plantations... De même concernant l'intégration au quartier environnant, les circulations, les nouvelles énergies, les équipements publics nécessaires, ce projet pose de nombreuses questions et a de nombreuses lacunes. Il faut au moins des études complémentaires et en réalité une révision du projet. L'intégration à la perspective Le Nôtre apparaît comme un argument spécieux, sans réalité dans le projet... Sur le plan démocratique, la concertation a été insuffisante : les ateliers organisés n'ont réuni que très peu de monde et seuls les locataires des 3F y étaient invités. Les réunions publiques sont des réunion d'information et non de concertation. Aucun compte rendu de ces rencontres n'a été fourni. Il n'y a pas eu de concertation sur le projet final retenu.
Concernant l'enquête publique, 3 demi journées de rendez-vous possibles, plus deux permanences téléphoniques : cela se révèle notoirement insuffisant au vu de la lourdeur du dossier et du nombre de pièces qui le composent.
Ces pièces elles-mêmes sont d'une grande opacité dans la version numérique. (...) Nous demandons que cette enquête publique soit allongée pour pouvoir être plus sérieuse et ouverte hors d'une période de pandémie. La précipitation avec laquelle un projet aussi important est mené, apparaît comme une marche forcée au logement privatif et à la transformation et la disparition d'un quartier populaire. Nous estimons que ce projet est la poursuite d'une entreprise de gentrification de la commune qui participera à modifier durablement la sociologie de la ville, transformant Clamart en une cité dortoir de luxe, rejetant les populations modestes.

ANNEXE 3 : Association « Vivre à Clamart »

Visite lors de la permanence du **22 mars 2021** de 8h30 à 12h30 et observations N° 110/111 le 22 avril 2021 (compte rendu de l'entretien)
« L'association « Vivre à Clamart », est une association selon la loi de 1901 qui a été créée en 1972 avec pour objet le cadre de vie et l'environnement.
Elle était représentée par Messieurs Daniel COLLEAUX, Président, Bernard GARMIRIAN, Secrétaire et par MM Marcel DELAHAYE et Michel TARDIVON, résidents de la Cité I3F.
Monsieur Garminian a introduit la démarche de l'association en indiquant que l'enquête publique en cours était importante et qu'il entendait qu'elle confirme la totale indépendance de la part du commissaire enquêteur dans l'expression de conclusions motivées.
Il a précisé qu'ils représentaient les locataires qui majoritairement ont la crainte de s'exprimer.
Il expose que la destruction des logements actuels, de qualité et rénovés se fera par un relogement dans des appartements moins fonctionnels. Il insiste sur le coût des opérations de reconstruction qui auront une incidence sur le réchauffement climatique dans la zone. La programmation de cette opération « Le Notre « va avoir pour conséquence de densifier l'habitat et donc mal évoluer sur la durée. Monsieur Colleaux indique que l'affichage des permis de démolir en janvier 2020 ont fait l'objet de recours gracieux (copies jointes au registre électronique) dans la mesure où le projet n'avait pas été publié. Il estime qu'il s'agissait d'une pression sur les habitants pour quitter les lieux.
Un recours a été introduit également auprès de la mairie de Meudon pour la démolition de box de parking situés en lisière du site.
La rénovation (thermique et accès PMR) des immeubles a eu lieu en 2015 ainsi que des travaux paysagers.
Il argumenta que le principe de mixité sociale souhaitée n'est pas de mise dans la mesure où les logements I3F étaient occupés par des résidents ayant bénéficié de la contribution 1% patronal. Les PLI intermédiaires sont donc majoritaires. Il reconnaît que des ménages plus modestes les ont peu à peu remplacé.
Il évoque la concertation préalable qui s'est déroulée en 2015 par trois réunions publiques peu fréquentées et qui n'ont pas donné lieu à compte rendus publiés.
Il précise que I3F n'était pas favorable au moment du lancement de l'opération mais en est devenu ensuite un élément moteur.
Sur le volet patrimonial Monsieur Tardivon indique que la perspective du « tapis vert » et la possible rénovation du pavillon de chasse a été mis en lumière par l'architecte des bâtiments de France.
Quant à l'imperméabilisation des sols Mr Colleaux indique que les pavés des parkings actuels laissent s'infiltrer les surplus d'eau, ce qui ne sera pas le cas avec les parkings souterrains projetés.
Il termine par la problématique de la sécurité en remarquant qu'il ne s'agit pas d'un véritable soucis local prégnant et que la circulation des véhicules empruntant les voies de desserte des parkings pour éviter les bouchons est plus grave de conséquence. Enfin il évoque le manque de places de stationnement en surface pour accueillir les visiteurs des futurs immeubles projetés. »

L'association Vivre à Clamart a annexé au registre électronique plusieurs documents :
Document N° 1 : Courrier du 27 octobre 2020 émanant de l'association Sud environnement à Bagneux qui saisit le préfet des Hauts de Seine suite à la déclaration d'intention du projet « Le Notre » publiée du 1° juillet au 1° novembre 2020 pour obtenir une nouvelle phase de concertation.
Document N° 2 : Recours gracieux de l'association VAC du 2 septembre 2019 auprès du maire de Clamart sur le permis de démolir n° 92023 19 0001.
Document N° 3 : Recours gracieux de l'association VAC du 9 mars 2021 sur le permis de démolir n° 92023 19 B0007

Courrier du 22 avril 2021 de l'association « Vivre à Clamart »

1/ Sur la justification de la démolition :

1-1/ La raison principale invoquée serait d'instaurer de la mixité sociale.

Dans le document PA04-1 au paragraphe 1-1 il est fait référence à une enquête réalisée par le bailleur en 2014 qui mets en évidence que : -70% des familles ont des revenus inférieurs au plafond applicable au logement, -33 % des ménages bénéficient de l'APL, contre 20% en moyenne dans le département. Ces chiffres conduisent le rédacteur à qualifier les résidents de « population fragilisée » (sic). C'est la raison d'être des logements sociaux d'accueillir les ménages modestes qui constituent plus des 2/3 de la population (...)

1-2/ Une des raisons invoquées serait qu'un nouveau projet, avec des implantations d'immeubles différentes permettrait de dégager le point de vue sur le « Tapis vert » et donc d'élargir la perspective. Il n'en est rien. En effet, il suffit de se référer à la vue figurant dans de document PA02 « Etat des lieux » page 38, pour se rendre compte que seul le restaurant (hors parcelle) à l'abandon depuis de nombreuses années, empiète sur cette perspective. Il pourrait être acquis par la ville et être ensuite démoli.

1-3/ Sur les prétendues mauvaises performances énergétiques des bâtiments :

Dans notre recours gracieux du 9/03/2021 contre le permis de démolir les immeubles des 2 et 4 rue Boileau, nous avions indiqué que les consommations d'énergie des bâtiments étaient selon nos Évaluations d'environ 200 KWh/m2/an (sur la base d'estimation de surfaces qui s'avèrent sous-évaluées). En effet, nous n'avions pas connaissance des diagnostics DPE réalisés en 2011 : La Consommation d'énergie est en fait de 161 KWh/m2/an, Classés « D » ils passeraient en « C » (inférieur à 180), avec la nouvelle grille de la réglementation RE2020 d'application au 1er janvier 2022, si toutefois les émissions de CO2 dues au mode de chauffage étaient réduites.(...)

2- Sur le projet d'aménagement :

2-1/ Sur la densification :

Le projet de par la densification apportée (construction de 943 logements en replacement de 558 logements détruits, soit environ 850 habitants supplémentaires) accroîtrait la pression sur un secteur en lisière de forêt, donc sur un corridor écologique, à particulièrement protéger. Il n'est donc pas compatible avec les objectifs de la loi pour la reconquête de la biodiversité d'août 2016.

2-1/ Imperméabilisation des sols.

Selon les données produites, les surfaces d'espaces verts et de pleine terre seraient sensiblement les mêmes que celles qui existent actuellement ! et les surfaces imperméabilisées seraient même réduites ! Les parkings actuels ne sont pas imperméables car ils sont implantés sur des sols herbeux avec des pavés disjoints. Les allées piétonnes quant à elles sont sur sol stabilisé et non bitumé. (...)

2-3/ Hauteur des bâtiments et surfaces d'espaces verts :

Début juin 2020, engagement du maire d'un urbanisme apaisé « abaisser d'un étage la taille de tous les futurs immeubles et en augmentant les surfaces d'espaces verts de 10% ». L'aménageur « Vallée Sud Aménagement » doit prendre en compte cet engagement du Maire de Clamart réélu, ce qui n'est pas encore le cas, tant au niveau des surfaces d'espaces verts qui sont de 27% dans la situation actuelle et qui devraient donc passer à 37%, que dans la hauteur des bâtiments indiqués de R+6 à R+8, dans l'étude d'impact. Nous n'avons pas trouvé de plan d'élévation dans le dossier. Le règlement du PLU définissait une hauteur maxi des constructions de 29 mètres au faîtage. Du fait de la diminution d'un étage, les constructions devront être de hauteur maximum 26,3 mètres au faitage (29m-2,7m, hauteur d'étage). Avec des immeubles R+8 avec toitures en pente, cette limite de hauteur ne peut être tenue.

***

ANNEXE 4 : Courrier de l'association AUT Clamart (observation N° 75)

L'Association d'usagers des transports de Clamart et des communes voisines a été créée début 2015. Ses objectifs sont notamment "D'améliorer à Clamart et dans les communes voisines les conditions de déplacement des usagers des transports, des personnes se déplaçant à pied et à vélo ainsi que la qualité de vie des riverains, en donnant la priorité aux modes de déplacement les moins consommateurs d'espace et d'énergie, et les moins polluants".
Le projet Le Nôtre va augmenter la population de ce quartier de presque 1000 habitants. Il faut que les déplacements de ces derniers puissent se faire sans dégrader ceux des habitants actuels. L'étude d'impact comporte 10 grandes pages sur les déplacements dont 3 et demi sur les transports en commun et une sur les "modes doux". Il n'y a que du descriptif sans aucune analyse, avec juste une phrase : "Enjeu nul - Le site est très bien desservi par les transports en commun bien qu'il soit excentré en limite communale de Meudon".
Une étude de circulation a été réalisée en 2020 et a été complétée dans une version de 2021 par une page et demi sur les transports en commun et... 2 lignes sur le vélo, oubliés dans la première version. La MRAe a demandé de compléter par une évaluation de la demande avec les différents choix modaux, en tenant compte de la sociologie de la population qui sera accueillie, ceci afin d'estimer les besoins des différents modes, dont particulièrement "le potentiel de développement des modes actifs".
Par ailleurs, la création au cœur du quartier de rues ouvertes à la circulation automobile, même "mixtes", n'améliore pas la qualité de déplacements des gens à pied par rapport à maintenant où le cœur de la cité de l'I3F est fermé aux voitures depuis quelques années. Il faudrait plutôt une zone piétonne (accessible aux vélos) à accès restreint, et, sinon, au moins que les aménagements soient tout-à-fait conformes avec un classement en "zone de rencontre", où les piétons ont priorité sur les autres modes.
Dans l'étude de circulation complémentaire, il n'y a aucune étude précise prospective concernant les transports. (...) Concernant le tramway T6, il est fait état de sa capacité, mais sans distinguer heures de pointe et autres heures. Il est possible que le télétravail continue à être pratiqué assez massivement dans le futur, surtout dans le tertiaire, et que les TC soient moins chargés, mais il faut pour cela que tout nouvel aménagement urbain prévoie des locaux de télétravail de proximité.
Compte tenu de ce qui précède, l'AUT-Clamart demande que soient véritablement évalués la demande future et les choix modaux comme le demande la MRAe. (...) Compte tenu de la distance entre celui-ci et les zones d'activité, il y aura une fréquentation plus élevée en tramway, vélo et certaines lignes de bus. Pour encourager cela et non l'utilisation du véhicule individuel, conformément aux orientations du Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France, il faut que les modes de transport collectif ne soient pas saturés et que les trajets à vélo soient sûrs et agréables. Il faut donc véritablement travailler sur les évolutions de besoins en transports en commun et améliorer les trajets à vélo route du Pavé Blanc, ainsi que route de la Porte de Trivaux et avenue de Villacoublay (en fait le long du T6 du Pavé Blanc à Vélizy).

ANNEXE 5 : Association "Comité de sauvegarde des sites de Meudon" (CSSM) - Observation n° 87

L'association est concernée par ce projet qui jouxte la commune de Meudon et se situe à proximité de l'axe de la Grande Perspective et du Tapis Vert, sujet pour lesquels le CSSM a longuement investi pour leur mise en valeur. Il semble que la vue depuis la Terrasse de l'Observatoire soit préservée. Nous sommes réservés sur le style architectural qui apparaît incohérent avec l'environnement proche. Nous nous interrogeons également sur la densification de l'habitat ; les transports en commun seront-ils suffisants pour absorber l'augmentation de la population dans le secteur ? Vous avez bien pris en compte la transition entre forêt, grande perspective, tapis vert et habitat qui semble de grande qualité. Le CSSM souhaiterait être associé à la mise en œuvre précise de cette transition

ANNEXE 6 : Association CLAMART CITOYENNE (observation N° 109)

Dés l'annonce faite à la fin de l'année 2014, par le maire de Clamart, de vouloir détruire le quartier dit des 3F, notre association Clamart Citoyenne s'est mobilisée contre ce projet qui ne faisait nullement partie des promesses de campagne du nouvel élu. Clamart Citoyenne dénonçait une attaque sans précédent envers les locataires de 700 logements. (...). L'environnement n'est guère mieux loti dans ce projet, bien au contraire. Cette cité qui offrait à ses résidents des espaces verts, assurant un certain respect de la biodiversité, loin des voitures et disposant de lieux de vie sociale, va être livrée au béton sur le sol, à une densification des habitats, entraînant une raréfaction des espaces de pleine terre (...) Cette densification se fait au détriment de la qualité de vie des habitants. Mais il est vrai que ce ne semble pas être une priorité de la municipalité en place. Les nombreux témoignages recueillis par Clamart Citoyenne auprès des résidents des la zone des 3F en attestent. La grande majorité des habitants encore sur place nous ont exprimé leur souhait de rester dans cet ensemble où ils estiment qu'il « fait bon vivre ». Ils ne cachent pas que, parfois, des actes d'incivilité ont pu être constatés, mais le sentiment général est que le cadre de vie est agréable. Ils y habitent souvent depuis de nombreuses années et y ont noué tout un réseau d'amitié, de solidarité, à des années lumière des grands ensembles impersonnels et froids vers lesquels on voudrait les déplacer. Ils redoutent que les promesses de logements à l'identique ne soient qu'un miroir aux alouettes. Et de citer des propositions de relogement à des tarifs bien plus élevés que leurs loyers actuels. Plus prosaïquement, ils craignent de ne plus pouvoir profiter d'une cuisine véritable pièce dans l'appartement, mais d'avoir un coin cuisine dans une partie du séjour « comme c'est la nouvelle tendance ». Ils avancent le fait que les surfaces qu'on leur propose comme étant identiques, ne le sont en fait pas du tout. Sans placards ni rangements, ils seront contraints d'investir dans des armoires ou commodes, ce qui représente autant de mètres carrés en moins. Ils s'estiment en outre traités avec légèreté, voire mépris, dans toute cette opération dont on ne leur a pas donné toutes les informations objectives pour se déterminer sur leur avenir. Ils se sentent comme « poussés dehors au moment où leur appartement gagnait en attractivité avec l'arrivée de nouveaux modes de transport. Nous en avons subi toutes les nuisances et maintenant on nous chasse ». Ils s'interrogent également sur le surcroît de population qui va inévitablement s'opérer dans ce quartier sud. Cela donnera-t-il lieu à des réponses adaptées en matière de places en crèches ou écoles, de services médicaux, de transport (le tramway et la ligne 13 sont largement saturés) et de commerces de proximité ? Les élus locaux, pas plus que Clamart Habitat ou la société des 3F n'ont apporté de réponses claires et convaincantes à leurs interrogations. Le maire ignore les pétitions qui réclament l'abandon de ce projet (70% des résidents le refusaient lors de son annonce) tout comme les manifestations devant l'hôtel de ville. Pour toutes ces raisons, Clamart Citoyenne maintient son opposition à ce projet sous sa forme actuelle et vous demande, monsieur le commissaire-enquêteur, d'apporter une attention réelle aux souhaits de ces résidents qui aspirent tout simplement à se maintenir dans un cadre de vie humain, dans lequel ils ont beaucoup investi, sentimentalement et parfois financièrement, pour eux et leurs enfants.

ANNEXE 7 : Courrier de l'association locale des locataire 3F à Clamart (CLCV)

la C.L.C.V. est **en total désaccord avec le projet « Le Nôtre »** objet de cette enquête publique, compte tenu des éléments dont nous reprenons l'essentiel :
Nous tenons à rappeler que le Maire de Clamart nouvellement élu, annonce en **septembre 2014**, dans son discours d'ouverture au forum des Associations, un projet de rénovation urbaine, notamment en ce qui concerne la Résidence Immobilière 3F. Or, dans son programme préélectoral il n'était nullement question d'une telle possibilité (voir Annexe « Un urbanisme respectueux de l'environnement »).
C'est en novembre 2014, lors d'une réunion de quartier, que M. le Maire exprime son intention de démolir plusieurs bâtiments de la Résidence Immobilière 3F. (...)

Le montant de la rénovation dépasse les 30 millions d'euros. Ainsi tous les bâtiments se trouvent aux normes, tant électriques, isolation thermique et phonique, installations sécuritaires. A cela s'ajoute un environnement agréable loin des suppositions que laissent entendre certaines rumeurs. De ce fait, nous dénonçons un scandale autant au niveau humain que financier.
La C.L.C.V. représentant les locataires du Pavé Blanc s'est aussitôt manifestée à maintes reprises, notamment auprès des politiques.
Vu la conjoncture actuelle, beaucoup de nouveaux aspects sont à prendre en compte :
Pandémie qui ajoute l'anxiété à l'ignorance des résidents de leur devenir dans un nouveau logement, nouveau quartier... Ecologie : le Prix Pritzker 2021, plus haute distinction du monde de l'architecture, décerné aux Français Jean-Philippe Vassal et Anne Lacaton(...) Incertitude que le Projet « Le Nôtre » respecte les normes voulues par la R.E.2020.

ANNEXE 8 : Réunion I3F

L'entretien du commissaire enquêteur, à sa demande, a eu lieu en visio-conférence le lundi 19 avril 2021 avec la société Immobilière 3 F - Madame Valérie FOURNIER directrice générale et Monsieur Patrick BRIDEY directeur général adjoint en charge des politiques de requalification urbaine. Il a porté sur les sujets suivants :

- Le note de présentation du projet relève une « volonté commune de rénover en profondeur le quartier ». Quelle est la stratégie d'I3F sur ce type de quartier datant des années 60 et la I3F a t-elle été l'élément moteur du projet ?

Le renouvellement urbain est un élément moteur de ce projet conformément à l'ANRU. La loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine a en 2003 lancé une politique ambitieuse et inédite qui vise à réhabiliter des centaines de quartiers dans lesquels se sont concentrés les difficultés sociales, économiques et urbaines. Il s'agit le plus souvent de reprendre le patrimoine des années soixante qui comme à Clamart donne des signes d'obsolescence, de mal être et même de heurts ou de délinquance. La Mairie a convaincu I3F qu'il fallait renouveler en profondeur ce quartier car la situation devenait ingérable y compris pour les locataires. Il y a eu de nombreuses réunions avec les résidents avant de décider de se défaire de ce patrimoine qui n'aurait plus du tout répondu dans les dix ou quinze années prochaines aux normes d'un habitat social digne, moderne et fonctionnel. Le projet porté par la mairie a donc rallié le concours de notre société.

- La problématique de mixité sociale s'est elle vraiment dégradée dans ces immeubles occupés à l'origine par des salariés ayant bénéficié du 1% patronal ?

C'est un sujet assez commun dans le parc social qui a été construit dans les années soixante où il était majoritairement occupé par de jeunes actifs qui le quittait ensuite en fonction de l'évolution familiale et professionnelle. La rotation des appartements existe mais beaucoup plus faiblement, donc avec moins de sorties vers l'accession à la propriété. Le projet d'aménagement va vraiment permettre une véritable mixité sociale qui n'existe plus au Pavé Blanc, pour passer d'un quartier uniquement de HLM à un quartier de logements mixtes.

- Demande d'information sur les modalités de destruction des surfaces commerciales implantée dans la cité du pavé Blanc ?

Il existait en effet une supérette sur les terrains de la société I3F qui a fait l'objet d'une démolition après indemnisation du propriétaire. Ce commerce ne répondait pas au besoin des locataires et s'était beaucoup dégradé. Il a été remplacé& par une offre plus qualitative dans le lot qui se trouve place Pompidou (boulangerie...)

- Comment comptez vous gérer la cohabitation des résidents avec les premières phases de

travaux de destruction reconstruction en terme de nuisances comme le relève la Mrae.

Nous avons géré la démolition de près de 10 000 logements en Ile de France dont des immeubles de grande hauteur à Villeneuve La Garenne. La déconstruction se fait avec des entreprises qui limitent le plus possible les impacts pour les riverains (arrosage, bâches, etc...) Nous envisageons, comme ça a pu être fait dans d'autres lieux, de mettre en place un groupe d'échange et de concertation avec les riverains et résidents pour suivre et surveiller le chantier de démolition en liaison avec la collectivité et les entreprises.

- Les locataires s'étonnent d'avoir eu des travaux de rénovation récents pour finalement décider de détruire ces immeubles et font état de modification sur les compteurs électricité et de gaz qui sont en cours de changement ce qui suscite une certaine incompréhension ?

Nous ne pouvons pas nous affranchir des obligations légales en matière de sécurité des ascenseurs du gaz et de de l'électricité des immeubles. Notre politique de renouvellement de l'habitat ne doit pas sacrifier la qualité de service aux habitants et l'entretien sera fait jusque la veille de la démolition effective si besoin.

- Quel impact sur le déroulement du programme de démolition reconstruction peut il y avoir si des résidents refusent tout déménagement ?

Dans tous nos projets de renouvellement urbain nous choisissons d'accompagner individuellement les locataires sachant qu'en cas de mauvaise fois de la part de quelques uns, le juge tranchera les situations conflictuelles mais ce sont de très rares cas. Nous avons fait appel à une maitrise d'œuvre sociale pour accompagner les locataires et ce sont des salariés de I3F qui en sont chargés et trouvent des solutions adaptées. Les 140 000 logements gérés par I3F sont potentiellement ouverts aux besoins des habitants du Pavé Blanc pour tenir compte de la situation de chacun.
La première phase des relogements est très avancée puisque sur 351 logements 209 familles ont été relogées (60%). Cet immeuble le premier à être ensuite construit sera exclusivement affecté au logement social sur le projet Le Notre et adossé aux constructions de Clamart Habitat place Pompidou. Cela pourra avoir effet de démontrer que le projet est bien irréversible et que l'échéance de démarrage des travaux à l'automne 2021 est crédible.

ANNEXE 9 : Entretiens lors des permanences

Visite de MM Daniel COLLEAUX, Président, Bernard GARMIRIAN, Secrétaire et par MM Marcel DELAHAYE et Michel TARDIVON, résidents de la Cité I3F pour l'association « Vivre à Clamart » (Voir annexe n°3)

Visite de MM Aurélie AMBOS et Pierre MASSOT pour l'association des élus Démocrates Clamartois. (Voir annexe N°1)

Visite de Mr Philippe LORRAIN : Remise d'un compte rendu de visites (annexé au registre papier le 23 avril 2021) sur le terrain du Pavé Blanc à la rencontre des habitants courant février 2021 évoquant les problématiques de sécurité, le volet social des déménagements et contestant le projet architectural « Le Notre ».

ANNEXE 10 :

Rendez vous téléphoniques du 30 mars 2021 et du 13 avril 2021

Rendez vous du 30 mars 2021

Aucun entretien téléphonique

Rendez vous du 13 Avril 2021

Entretien avec Mr Lang à 9h :

Résident du pavé Blanc et locataire rue Boileau depuis 3 ans dans l'appartement que son épouse occupe depuis 18 ans. Il n'a jamais fait l'objet de revalorisation de loyer malgré les déclarations annuelles et ainsi se trouve dans une situation où le relogement proposé lui fera payer un loyer 30 à 40 % plus élevé. Il ne comprend pas pourquoi ce choix alors que les affiches de démolition sont posées sur les immeubles, les compteurs électriques sont neufs ainsi que les compteurs à gaz.
En ce qui concerne la sécurité, le site de la résidence du Pavé Blanc sera toujours utilisé par des personnes extérieures pour diverses activités illicites dans la mesure où la station de Tramway est proche et qu'il s'agit bien souvent de personnes n'habitant pas sur place. Cette situation risque de perdurer même si les immeubles sont reconstruits.
Il estime que le projet de type Haussmannien est très bien conçu, qu'il va certainement être très prisé mais qu'il est hors de portée financière pour l'accession à la propriété des résidents actuels.
Il déplore les informations laconiques de la part de I3F ou l'absence de retour pour le relogement alors que des déménagements ont lieu quotidiennement et que les propositions faites soient excentrées ou trop chères.

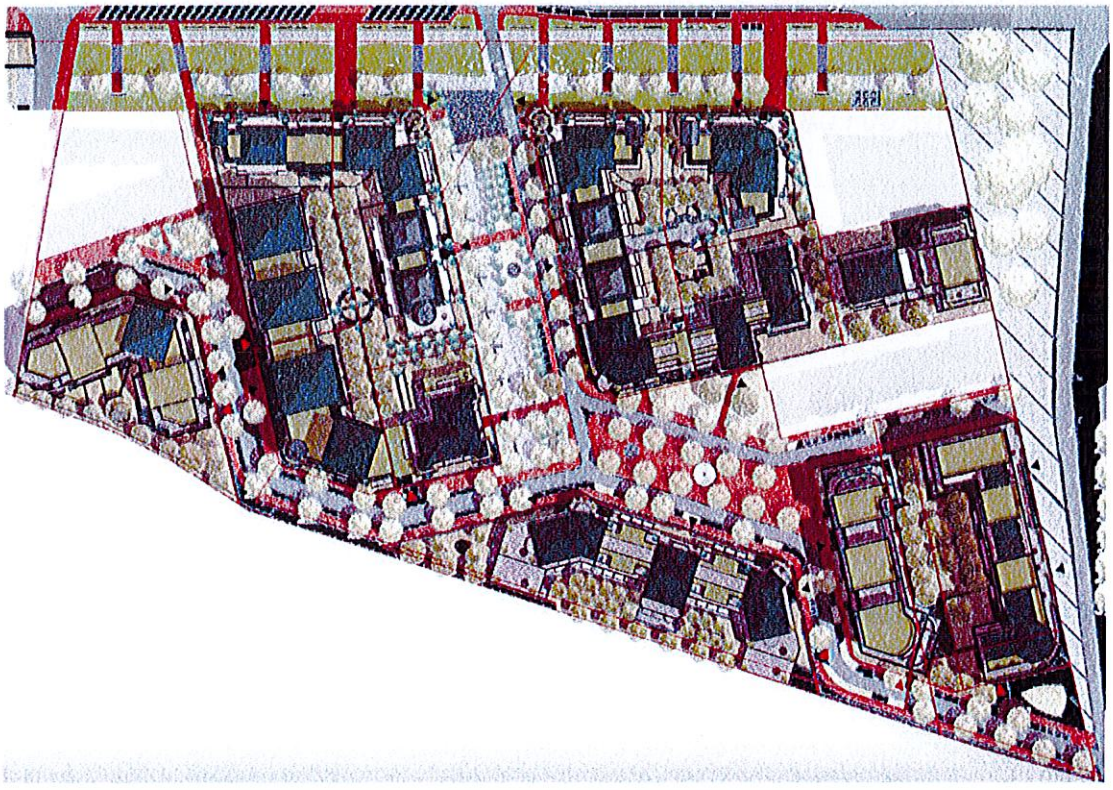
CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête numéro E21000004/92

21 mai 2021

ENQUÊTE PUBLIQUE relative au permis d'aménager pour l'opération LE NÔTRE
Projet d'aménagement du quartier dit «Pavé Blanc - secteur I3F»
Place Georges Pompidou, route du Pavé Blanc et rue de la Porte de Trivaux à Clamart (92)

Commissaire Enquêteur : Jean-Jacques MINARD



Sommaire

1. CONCLUSIONS DE L'ENQUETE

1.1. Rappel du contexte
1.1.1.Contexte
1.1.2. Objet de l'enquête publique
1.1.3. Maître d'ouvrage pétitionnaire
1.1.4. Cadre réglementaire de l'enquête
1.1.5. Désignation du commissaire enquêteur

1.2. Rappel du projet
1.2.1. Localisation et périmètre du projet
1.2.2. Objectifs du projet
1.2.3. Description du projet

1.3. Conclusions
1.3.1. Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête
1.3.2. Sur la concertation
1.3.3. Sur le projet
1.3.4. Synthèse

2. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. CONCLUSIONS DE L'ENQUETE

1.1. Rappel du contexte

1.1.1. Contexte règlementaire

Par arrêté du maire N°DAJA 09/2021 une enquête publique d'une durée de 33 jours est organisée du 22 mars 2021 à 8h30 au 23 avril 2021 inclus, à 17h30, conformément aux dispositions réglementaires de l'article L.123-9 du Code de l'environnement.
L'enquête publique s'est déroulée au centre administratif de l'Hôtel de Ville de Clamart (Direction de l'urbanisme et du logement, 3e étage, 1-5, avenue Jean Jaurès, 92140 Clamart) les lundis, mercredis et vendredis de 8h30 à 12h et les mardis et jeudis de 13h30 à 17h30.
Le dossier d'enquête publique a été consultable pendant toute la durée de l'enquête publique au centre administratif de l'Hôtel de Ville.

1.1.2. Objet de l'enquête publique

L'enquête publique porte sur une demande de permis d'aménager, déposée le 10 novembre 2020 et actuellement en cours d'instruction, ayant pour objet la construction d'un ensemble immobilier divisé en lots à usage d'habitation, des lots d'espaces publics pour la voirie, stationnement, espaces verts et aire de jeux pour une surface totale de terrain à aménager de 41 721 m² dans le quartier du Pavé Blanc situé entre la rue de la Porte de Trivaux, la route du pavé Blanc et l'avenue Stendhal à Clamart. De ce fait, le projet est soumis à étude d'impact.

1.1.3. Maître d'ouvrage pétitionnaire

Le maitre d'ouvrage, aménageur désigné, est la société publique locale Vallée-sud aménagement (SPLA) société publique locale créée à l'initiative des communes de Clamart et Fontenay-aux-Roses en 2016. L'établissement public territorial (EPT) Vallée Sud - Grand Paris a intégré son capital en mai 2017.

1.1.4. Cadre réglementaire de l'enquête

Par arrêté municipal n°DAJA 09/2021 du 1° mars 2021, le Maire de Clamart a prescrit l'ouverture d'une enquête publique préalable à la délivrance du permis d'aménager, dans le quartier du Pavé Blanc à Clamart.
Les projets de travaux ou d'aménagements publics ou privés font l'objet d'une évaluation environnementale comme le stipule l'article R122-2 du code de l'environnement (rubrique 39-a) dès lors qu'ils portent sur une superficie dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R.111- 22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m2.
L'étude d'impact relatif au projet d'aménagement du Pavé Blanc portant sur une superficie de 41 721 m² a été réalisée en Août 2019 à la demande du Maitre d'ouvrage par EDDA Ingénierie et a donné lieu à un avis de l'autorité environnementale n° 2021-1664 le 11 mars 2021

L'avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, conformément à la directive 2011/92/UE modifiée.

Le projet et l'étude d'impact qui y est associée doivent respecter les exigences réglementaires et répondre aux besoins d'information du public. En application des articles L122-1, L123-2, R122-1, R123-1, R123-2 et suivants du Code de l'Environnement et R421-14 à 16 du Code de l'Urbanisme, ils sont soumis à une enquête publique préalable à l'instruction du permis d'aménager.
L'étude d'impact prévue par les articles L122-1 à L 122-3-1 et R 122-1 à 124 du code de l'environnement, constitue une pièce du dossier de demande de permis d'aménager du projet « Le Nôtre » conformément aux dispositions de l'article R.431-16 a) du Code de l'Urbanisme.

L'enquête publique préalable à l'instruction d'un permis d'aménager a pour objet de répertorier les observations du public et de les analyser dans le but de s'assurer que le projet a bien été élaboré dans le respect des principes d'information et de concertation du public en prenant en compte ses préoccupations tout en visant l'intérêt général et en respectant la règlementation.

A l'issue de l'enquête, le commissaire émet des conclusions assorties soit :

- D'un avis défavorable s'il estime que les arguments relatifs aux inconvénients du projet pris dans sa globalité sont trop importants par rapport à ses avantages.
- D'un avis favorable avec réserves.
Les réserves formulées, pour être prises en compte, doivent pouvoir être levées dans le cadre de la procédure. Dans le cas où les réserves ne seraient pas levées par l'autorité organisatrice, l'avis du commissaire enquêteur devrait être considéré comme défavorable.
- D'un avis favorable assorti de recommandations qui découlent de l'analyse personnelle des différents aspects du projet et qui lui semblent pertinentes et de nature à améliorer le projet, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci. L'autorité compétente peut en tenir compte ou non : l'avis demeure favorable.
- D'un avis favorable sans réserve ni recommandation

1.1.5. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n°E21000004/92 du 15 février 2021, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique préalable à la délivrance du permis d'aménager susvisé.

1.2. Rappel du projet

1.2.1. Localisation et périmètre du projet

Le projet d'aménagement dit « Le Nôtre » se situe au sud de la ville de Clamart, commune des Hauts de Seine dont les villes voisines sont : au nord, Issy-les-Moulineaux, au nord-est, Vanves et Malakoff, à l'est Châtillon et Fontenay-aux-Roses, au sud-est Le Plessis-Robinson, au sud Bièvres (Essonne) et Châtenay-Malabry, au sud-ouest Velizy-Villacoublay (Yvelines) et enfin à l'ouest, Meudon sud-ouest de Paris.
Cette parcelle est située entre la rue de la Porte de Trivaux, la route du Pavé Blanc et l'avenue Stendhal.

1.2.2. Objectifs du projet

Le projet « Le Nôtre » vise trois objectifs majeurs pour la Ville de Clamart :

- Un objectif économique et social :

Le cadre de vie, l'insécurité, le manque d'espaces publics et de stationnements sont les éléments qui ont conduit la municipalité et la société Immobilière 3F à repenser l'ensemble du

paysage de ce quartier. Malgré des travaux de réhabilitation et de cloisonnement des caves les trafics et le squat des cages d'escalier demeurent notamment dans le Bâtiment B dit « Boileau » qui concentre à la fois le plus d'habitants et le plus de difficultés alimente le sentiment d'insécurité en raison de la présence de faits de délinquance.
Le programme immobilier projeté associe une part de logements sociaux et une part de logements privés dans un ensemble ne comptant jusqu'ici que des logements sociaux hébergeant une population particulièrement fragilisée :
- 70% des familles ont des revenus inférieurs à 80% du plafond applicable au logement.
- 33% des ménages bénéficient de l'APL (contre un peu plus de 20% en moyenne pour le département)
Ces logements ne correspondent pas aux besoins de la population car plus de la moitié des ménages est constituée de 1 à 2 personnes alors que 75% des logements comportent 3 pièces et plus.

- Un objectif urbain et environnemental :

Pour la ville de Clamart, l'enjeu de l'aménagement est architectural mais également de renouer avec l'Histoire. L'opération tient son nom du jardinier André Le Nôtre, qui, au milieu du XVIIe siècle, a travaillé sur la réhabilitation du jardin du château de Meudon laissé à l'abandon avec notamment la création d'un grand axe constituant un « tapis vert » dans la perspective de la terrasse de Meudon qui longe l'opération Le Nôtre. La perspective va, à l'occasion de cet aménagement, être recréée grâce à une promenade arborée. L'objectif va consister en outre à assurer la biodiversité et le maintien d'un corridor écologique, de conforter le paysage avec la requalification de la perspective Le Nôtre, la préservation de la faune et la flore en plantant environ 200 arbres d'espèces variées. Parallèlement, les îlots résidentiels accueilleront des espaces verts et des promenades. Le nouveau quartier est définit comme un projet ouvert avec des accès aux véhicules en pied d'immeubles, des stationnements en souterrain et des espaces verts, des immeubles moins hauts qu'auparavant, des terrasses en hauteur et des jardins en rez-de-chaussée, un espace public planté et enfin des commerces complémentaires.

- Un objectif local :

L'aménagement du quartier du Pavé Blanc répond au besoin constant de construction de nouveaux logements à Clamart. L'objectif du projet est de recréer un ensemble urbain prenant en compte les atouts du site propre à favoriser la mixité sociale, tout en profitant de l'implantation du tramway T6. Le site se situe également à une entrée de la Ville de Clamart dont la programmation repose sur un principe de mixité urbaine. Le Plan Local d'Urbanisme, dans un objectif de rééquilibrage, prévoit ainsi un minimum de 50% de logements en accession pour ce secteur classé en zone UAb. L'opération est donc composée d'environ 35% de logements sociaux et d'environ 65% de logements en accession.

1.2.3. Description du projet

La cité du Pavé Blanc compte actuellement 100 % de logements sociaux appartenant au bailleur Immobilière 3F. L'objectif de l'aménagement vise à réaliser 12 lots à bâtir, permettant à terme de disposer de 66 153 m2 de surface de plancher correspondant à 937 logements dont 322 logements sociaux.

1.3. Conclusions

1.3.1. Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté municipal d'ouverture du 22 mars et 23 avril 2021. L'accès aux registres papier et électronique, courriers et au dossier d'enquête a toujours été possible. Aucune difficulté n'a été constatée lors des permanences physique ou des

permanences téléphoniques, ni en mairie en dehors des permanences. Le dossier d'enquête publique est conséquent puisque comportant de nombreuses pièces dont certaines particulièrement techniques, qui peuvent rendre son appréhension difficile pour un public non averti. Pour faciliter sa lecture, la note de présentation du projet rédigée à la demande du commissaire enquêteur, qui a été mise à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, a été utilisée fréquemment lors des échanges.

Le dossier d'enquête et les nombreuses pièces et annexes qu'il comprend, les affiches situées en mairie et sur le site du Pavé Blanc durant la durée de l'enquête, l'information sur les panneaux d'information municipaux, les permanences assurées en mairie, ont constitué autant de supports pour permettre au public d'être informé aussi bien de la tenue de l'enquête publique et de son déroulement, que des contenus du projet envisagé et d'exprimer librement ses avis et propositions dans ce contexte.
Au final, les interventions du public ont été assez importantes avec plusieurs dizaines d'observations au total. Des riverains, des élus et des membres de plusieurs associations sont venus déposer des observations sur le registre en mairie et au registre électronique. En outre, des courriers et mails ont été adressés au commissaire enquêteur.

L'organisation de l'enquête publique a fait l'objet de plusieurs observations du public portant sur le choix de la période marquée par l'épidémie de COVID19, jugée par certains inappropriée pour se rendre aux permanences en mairie et également signalant en conséquence des difficultés à consulter en ligne un grand nombre de pièces annexées au dossier de permis d'aménager.

Le commissaire enquêteur a, certes, la possibilité de proroger l'enquête de quinze jours comme le prévoient les textes pour disposer d'un mois et demi d'enquête au total, ainsi que le suggéraient quelques personnes.
Cependant et considérant que l'enquête a été ouverte 33 jours consécutifs, ayant généré une forte mobilisation au travers du registre électronique, le commissaire enquêteur a estimé que les choix organisationnels étaient appropriés nonobstant le contexte épidémique.
L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes de consultation, d'information et de réception du public, avec de bonnes règles de sécurité sanitaire.

Le registre électronique a été principalement le mode d'expression du public et en majeure partie au cours de la dernière semaine d'enquête, répondant aux contraintes sanitaires décrites.
Il n'a donc pas été jugé utile de procéder à prolongation d'enquête qui n'aurait pas inversé la tendance de la fréquentation limitée du public aux permanences ni au faible recours aux entretiens téléphoniques.

1.3.2. Sur la concertation

Sur la concertation légale, le commissaire enquêteur a pu s'assurer de la conforme réalisation des opérations règlementaires de publicité autour de l'enquête publique. Une phase de concertation volontaire a été décidée à partir de 2015 laissant ainsi, sur un temps long, la possibilité de satisfaire à l'information de la grande majorité des parties prenantes au projet d'aménagement du quartier du Pavé Blanc.

A. Les modalités de la concertation

Le présent permis d'aménager ne rentre pas dans le cadre d'une concertation obligatoire au regard de l'article L300-2 du code de l'urbanisme.
Cependant, il s'avère que la concertation jouant un rôle déterminant dans la nécessité du projet, elle a donc été décidée de manière volontaire. La consultation a été menée avec la société Immobilière 3F, la Ville de Clamart et les résidents du quartier pour définir les objectifs de la requalification courant 2015, 2016 et 2017 :

- Une première réunion publique s'est tenue le 15 octobre 2015 présentant les résultats du diagnostic du quartier et présentant aux habitants les garanties liées aux relogements futurs nécessités par le projet évoqué.

- Huit ateliers se sont tenus sur différents thèmes :
  - 18 et 30 novembre 2015 : Habitat et stationnement
  - 16 et 24 novembre 2015 : Relogement et accompagnement
  - 1er et 7 décembre 2015 : Sécurité
  - 9 et 16 décembre 2015 : Paysage, environnement et commerces

- Une deuxième réunion publique a eu lieu le 15 mars 2016 présentant les résultats des ateliers, les premières esquisses du quartier et les formes urbaines présentées.

- Une troisième réunion publique s'est tenue le 22 février 2017 présentant la phase de bilan personnalisé et permettant de fournir les contacts dédiés pour l'accompagnement personnalisé au relogement par le biais d'une maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale (MOUS) dont l'équipe a été présentée en séance.

B. Bilan de la Phase de Concertation

A l'issue de la concertation et en application de l'article L. 121-18 du code de l'environnement, la SPLA Vallée Sud - Grand Paris a publié une déclaration d'intention relative à cette opération. Conformément aux dispositions des articles L.121-17-1 et suivants du code de l'environnement, un droit d'initiative a été ouvert au public. Ce droit a été exercé dans un délai de quatre mois à compter de la publication de la déclaration d'intention.
Par délibération du 11 juin 2019, l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris a approuvé la conclusion d'un traité de concession d'aménagement avec la SPLA Vallée Sud - Grand Paris pour l'opération d'aménagement Le Nôtre à Clamart. Le traité a été signé le 5 juillet 2019.
La déclaration d'intention a été consultable durant 4 mois, entre le 1er juillet et le 1er novembre 2020.

D'octobre 2015 à mars 2016, les réunions publiques et débats ont permis de faire émerger les objectifs suivants, pris en compte dans le projet final :

- Valoriser les ressources naturelles du site et aux alentours
- Mettre en valeur les atouts urbains
- Impulser un dynamisme économique et commercial
- Apaiser les déplacements et organiser leur complémentarité
- Aménager des coeurs d'îlots vert
- Désenclaver le quartier
- Donner une meilleure lisibilité au site
- Requalifier la perspective de la terrasse de Meudon

Le commissaire enquêteur prend acte de ces différentes phases de communication volontaires qui ont permis d'assurer de façon exhaustive l'information des parties prenantes au projet d'aménagement.

1.3.3. Sur le projet

A. Programme de construction

Concernant le programme de l'opération d'aménagement « Le Nôtre », le commissaire enquêteur constate que la position de la SPLA Vallée Sud Grand Paris a été exposée de façon

satisfaisante dans ses réponses au procès verbal de synthèse et reprises dans la première partie de ce rapport.
Le commissaire enquêteur prend acte des arguments développés dans le PV de synthèse et convient que la plupart des informations requises par le public figuraient dans le dossier d'enquête publique mais que l'importance et le foisonnement des pièces jointes ne permettait qu'avec difficulté de discerner les réponses aux interrogations précises soulevées.

La SPLA Vallée Sud Grand Paris a apporté en substance les réponses suivantes :

- Sur le sujet de l'alternative à la démolition-reconstruction des immeubles actuels de l'immobilière 3F : « L'état du bâti et son évolution prévisible, malgré les investissements réalisés le maintien de ce patrimoine nécessite encore des investissements complémentaires importants pour un résultat qui n'est pas comparable à un patrimoine neuf. Les bâtiments sont plutôt « Energivores » et de lourds travaux de remise aux normes doivent ainsi être effectués pour répondre aux enjeux de développement durable. De plus des problèmes structurants ne pouvant pas être résorbés par la rénovation : (stationnement, quartier enclavé et refermé sur lui-même...) les problèmes urbains d'insécurité et d'incivilité perdurent et il en résulte une dévalorisation de la qualité de vie des habitants. »

La société 3F lors de l'entretien le 19 avril 2021 avec le commissaire enquêteur a complété le propos en indiquant : « De nombreuses réunions avec les résidents avant de décider de se défaire de ce patrimoine qui n'aurait plus du tout répondu dans les dix ou quinze années prochaines aux normes d'un habitat social digne, moderne et fonctionnel. Le projet porté par la mairie a donc rallié le concours de notre société »

- Sur la sécurité : « Les interventions de la police municipale recensées démontrent de nombreux actes de délinquances et malveillances. En effet depuis décembre 2014, il est dénombré : Rue Boileau avec plus de 300 interventions, (Rue Corneille, Rue racine, avenue Stendhal respectivement plus de 79 interventions). Le projet d'aménagement est conçu comme un projet ouvert (création d'espaces publics : Mail, voirie, place au lieu du domaine privé de I3F aujourd'hui) évitant ainsi des zones cachées de repli pour tout genre de trafic. Le caractère public des espaces va se traduire par la mise en place d'un système de vidéo-protection identique à celui mis en place dans les autres quartiers de la ville »

- Sur la mixité sociale : « La part de logements sociaux sur la commune de Clamart est d'un peu plus de 30%. Sur ces 30%, plus de 75 % sont situés dans le Haut de Clamart. »

Le commissaire enquêteur note l'effort porté par SPLA Vallée Sud Grand Paris pour développer une opération d'habitat véritablement mixte alors que le quartier du Pavé Blanc était jusqu'alors dédié à 100 % au logement social. Les exigences de la loi SRU en matière de parc social sont remplies au niveau de la commune ainsi que pour les règles du Plan Local d'Urbanisme qui dans un objectif de rééquilibrage et sur un principe de mixité urbaine, prévoit un minimum de 50% de logements en accession pour le secteur UAb couvrant ce quartier.
L'opération « Le Notre » sera ainsi prévu pour 35% de logements sociaux et 65% de logements en accession. Quant au pourcentage de logements sociaux dans le périmètre du quartier « Le Notre » par rapport aux autres quartiers de la ville de Clamart, le Maitre d'ouvrage a relevé que les données font apparaitre une plus forte densité de logement à caractère social sur le partie du Haut Clamart (75%). Le déséquilibre entre les quartiers de Clamart est manifeste mais la structure de l'habitat au sud et l'ancienneté du parc au nord sont des éléments de contraintes difficiles à contourner. Le commissaire enquêteur considère que les réponses du MOA sont donc argumentées et répondent également à la problématique de sécurité .

- Sur le sujet de la densité du programme : « Le site répond aux objectifs fixés par le SDRIF. L'objectif est que le projet participe aux politiques suivantes portées par l'Etat d'atteindre l'objectif francilien de 70 000 nouveaux logements par an, favoriser une densification raisonnée des espaces urbanisés, en particulier à proximité des transports en commun

comme défini par le SDRIF, améliorer la qualité urbaine, le cadre de vie et la sécurité des habitants. Le projet d'aménagement recherche l'équilibre suivant : Permettre de disposer de place de stationnement en sous-sol des immeubles bâtis, éviter la reconstruction de barres et tours, assurer l'équilibre économique du projet »

Le commissaire enquêteur considère que les réponses du MOA sont argumentées et a noté que l'équilibre économique général du projet dépend de cette densité élevée et le projet architectural sélectionné permet de concilier cette contrainte avec un cadre de vie préservé.

B. Insertion du projet dans son environnement urbain

Concernant l'insertion de l'opération immobilière dans l'environnement urbain de Clamart le commissaire enquêteur constate que le pétitionnaire a exposé des arguments concrets dans ses réponses au procès verbal de synthèse.

La SPLA a en effet apporté en substance les réponses suivantes :

- Sur l'insertion globale du projet dans son environnement : « Le projet d'aménagement s'arrête à l'avenue Stendhal. Toutefois, nous travaillons effectivement au prolongement du tapis vert au-delà de cette limite. Une construction à usage de restaurant est dans cette perspective. L'acquisition de cette construction par l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris permet d'assurer cette continuité »

- Sur le sujet de la hauteur des constructions : Le pétitionnaire cite le règlement du PLU en la matière « L'article UAb 10 prévoit que la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 29 m. Un dépassement ponctuel de la hauteur des constructions pourra être autorisé pour des raisons urbanistiques, paysagères ou architecturales dans une emprise maximale de 10% de l'unité foncière et s'agissant des implantations des constructions les unes par rapport aux autres, les bâtiments peuvent être contigus ou non contigus à condition que le retrait séparant la façade d'un bâtiment de celle d'un autre bâtiment soit au moins égal à 6 mètres au minimum.»

- Sur la circulation et les déplacements : « Une étude de circulation a été réalisée dans le cadre de l'étude d'impact qui précise que la requalification du quartier ne va pas générer un trafic important aux heures de pointe. La proximité de transports en commun constitue un atout qui favorise une utilisation modérée de la voiture dans les déplacements domicile/ travail. La hausse de trafic générée par la requalification du quartier existant sera principalement observée au droit des accès mais constituera une part minoritaire. L'étude de circulation a été complétée et montre la réserve capacitaire des lignes de transport en commun qui desservent le site sans dégrader le service. Sur la circulation au cœur du quartier « Le Nôtre » il a été intégré dans une approche de cohabitation entre voitures, vélos et piétons puisque l'ensemble des voies au cœur du quartier est limité à 30km/h permettant ainsi un usage partagé des espaces et afin de promouvoir l'usage du vélo, il a été imposé dans la conception des bâtiments qu'à minima 30% de la surface soit allouée au local vélo en rez-de-chaussée.

Le commissaire enquêteur a bien pris en compte l'avancée du projet de continuité du tapis vert lors de ses visites sur site et constaté que les hauteurs prévues étaient conformes aux règles du PLU.
Il est pris également note des informations apportées par la maitrise d'ouvrage concernant l'impact sur les déplacements et les transports en commun qui apparaissent satisfaisantes de façon théorique. Il semble nécéssaire de compléter la réponse en la matière car dans la mesure où le tramway est, avec les lignes de bus, un vecteur essentiel mais qui peut s'avérer insuffisant pour répondre complètement aux besoins universels de mobilité d'une population au profil renouvelé sur le site « le Notre » avec une orientation prépondérante vers la capitale.

- Sur le programme des équipements publics induits par l'opération, le MOA indique que « Le projet d'aménagement Le Nôtre prend en compte l'impact de l'arrivée de nouveaux habitants dans le programme de financement des équipements publics. Un Projet Urbain Partenarial prévoit la création de 3,5 classes de maternelles et élémentaires, de 16 berceaux, d'un équipement multisports d'environ 1 650 m² dans le quartier Grand Canal à Clamart. L'impact du projet sur les équipements a donc bien été pris en compte »

Eu égard à l'insertion globale du projet dans l'environnement urbain, la SPLA Vallée Sud Grand Paris ne développe pas dans sa réponse au PV de synthèse d'autre élément que ceux repris dans sa réponse à la MRAe vis à vis de certaines observations du public qui s'appuient sur l'environnement urbain du Pavé Blanc et concerne le choix architectural du projet « Le Notre ». Privilégier une architecture de type Haussmanien a ainsi été commentée à de nombreuses reprises par le public la jugeant d'inspiration « rétro » et à l'opposé des constructions contiguës du quartier du Parc à Meudon, oeuvre des architectes Fernand Pouillon et Robert Auzelle, considérées plus moderniste.
Cette approche subjective aurait pu sans doute être commentée et développée par le pétitionnaire sans présager que cette réponse puisse véritablement faire varier des points de vue très tranchés du public en la matière.

Au regard de l'opposition exprimée par le public sur ces options urbanistiques, le commissaire enquêteur estime que cette implantation d'immeubles aurait donc gagné à être mieux expliquée et argumentée préalablement par la Ville de Clamart en s'appuyant, par exemple, sur une exposition en mairie avec des représentations 3D des bâtiments projetés.

C. Incidences du projet sur l'environnement

Le commissaire enquêteur note la difficulté pour le public de bien appréhender les incidences du projet « Le Nôtre » sur l'environnement en général. Au regard du caractère imposant des bâtiments, les attentes et réserves sur l'exemplarité des constructions en la matière sont légitimes et justifiées.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe (décision n°2021-1664 de l'autorité environnementale en date du 11 mars 2021) pour ce projet concernent la biodiversité et le maintien d'un corridor écologique, le paysage avec la requalification de la perspective Le Nôtre, la gestion des eaux pluviales, la densité urbaine et l'ensoleillement des futurs logements, la pollution du site (en lien avec les activités passées), les déplacements et les pollutions associés (sonores et acoustiques), les énergies et émissions de gaz à effet de serre ainsi que les nuisances liées au chantier.

Les principales recommandations de la MRAe portent ainsi sur les points suivants :

- Justifier la densité de logements retenue, la suppression de toutes les plantations existantes ainsi que le parti pris d'une démolition des tous les bâtiments existants à l'exception des trois bâtiments récents.
- Mieux expliquer comment le parti d'aménagement retenu s'articule avec l'ensemble du quartier initié par Fernand Pouillon.

La MOA a apporté des éléments de réponse complémentaires dans le paragraphe B précédent relatif à l'insertion du projet dans son environnement .

Les recommandations de la MRAe portent aussi sur les autres points ci dessous :

- Mieux justifier le parti d'aménagement retenu au regard des impacts potentiels du projet sur l'ensoleillement des futurs logements.

- Evaluer précisément la surface actuelle de pleine terre au regard de celle prévue par le projet, décrire les dispositifs visant à réduire l'imperméabilisation des sols et proposer le cas échéant des solutions concrètes de compensation chaussée réservoir.
- Préciser les mesures arrêtées permettant de diminuer l'effet d'îlot de chaleur et en quantifier l'effet
- Préciser les solutions permettant de développer les énergies renouvelables.
- Présenter un bilan global des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre du projet global incluant la phase travaux et les démolitions prévues.

Suite aux interrogations du public au cours de l'enquête le pétitionnaire a complété les réponses à la MRAe sur les sujets ciblés dans certaines observations.

Des réponses complémentaires sont donc apportées par le pétitionnaire plus particulièrement :

- Sur le sujet de l'ensoleillement des constructions projetées : « Le sujet de l'ensoleillement des appartements a été étudié dès les premières étapes de la conception du projet. Une étude d'Héliodon a été réalisée dans l'étude d'impact. Il a également été pris en compte dans la conception même des logements, en limitant au maximum les logements mono-orientés nord (représentant 14,62%). Sont privilégiés les logements avec espaces extérieurs pour en moyenne 76,14% des logements».

- Sur le sujet de la végétalisation en pleine terre : « S'agissant des espaces libres et plantations, l'article UAb 13 du PLU précise que pour tout projet de construction, au moins 20% de la superficie du terrain devra être traitée en espaces verts ou paysagers dont au moins 10% devra être traité en pleine terre. Seront privilégiés les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Le projet d'aménagement le Nôtre a été conçu au regard de ces règles.
- La conservation de la végétation existante : « Le projet paysager comprend des espaces aujourd'hui végétalisés mais dégradés et pauvres en matière de biodiversité. La végétation actuelle ne peut pas être conservée en raison de la complexité de l'opération par phase de construction et de démolition qui impose l'utilisation d'espaces pour les chantiers. Il est prévu de reconstituer les espaces végétalisés suivant les préconisations réalisées dans le cadre de l'étude faune flore sachant que le site actuel comprend une surface imperméabilisée de 30 551 m2 tandis que le projet comprend une surface imperméabilisée de 12 787 m2. »

Le commissaire enquêteur considère que les réponses du MOA sur ces sujets d'ensoleillement et de végétalisation sont argumentées et a bien noté que les contraintes techniques ont été adaptées à l'objectif de préserver le cadre de vie le plus naturel possible pour les résidents.

- Sur le sujet d'effet d'Ilot de Chaleur Urbain (ICU) des constructions denses : « Le projet prévoit des façades à haut albédos du fait du choix de la pierre calcaire semi perméable et réfléchissante. Il en est de même des espaces publics avec l'usage de pierre naturelle. L'espace public donne une large part à la végétalisation composée de toutes les strates herbacées, arbustives et arborées. Les espaces verts sont directement accessibles constituant un réservoir de fraicheur et de nature.

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse ci dessous apportée par la maitrise d'ouvrage concernant l'impact sur le phénomène d'ICU alors que des interrogations ont été relevées sur la prise en compte au niveau des matériaux, de l'occupation des sols et de la morphologie urbaine sur l'Ilot « Le Notre » à ce propos. Si ce phénomène est actuellement de plus en plus prégnant et fréquent, il faut ici retenir qu'outre le choix des matériaux et du tracé des venelles, la situation de l'aménagement est largement favorable pour en éviter les désagréments grâce à la présence de la forêt de Meudon et du parc du cimetière de Clamart attenant, qui favorisent une régulation thermique naturelle.

- Sur le sujet des énergies renouvelables : La question a été posée de la présence d'une centrale thermique au centre du quartier du Pavé Blanc et ses éventuelles incidences sur la qualité de l'air et l'environnement. La MOA répond tout d'abord que si « La centrale thermique actuelle n'est pas dans le périmètre du projet d'aménagement, elle n'a pas été identifiée comme source de pollution de la qualité de l'air ou de l'environnement du quartier. » La MOA précise que « des études sont actuellement en cours pour faire évoluer cette centrale vers d'autres modes d'approvisionnement en énergie. L'opérateur en charge de la production de chauffage du site étudie d'autres sources d'approvisionnement plus vertueuse telle que la géothermie. L'étude de faisabilité en énergie renouvelable fait état de deux hypothèses de travail, soit raccordement à un réseau urbain ou à un réseau collectif à l'immeuble. »

- Sur le sujet des consommations d'énergie : La question de savoir s'il était envisageable d'appliquer la nouvelle norme en matière de réglementation thermique (RE 2020) dès à présent s'est posée. La MOA argumente que « les dispositions techniques de la RE 2020 ne sont pas complètement connues à ce jour. Les projets de construction visent l'objectif : RT 2012-20% qui devrait être proche de la RE 2020. Par ailleurs, le projet prévoit des objectifs ambitieux comme l'obtention de la NF HABITAT HQE niveau très performant. »

En toute logique, la SPLA Vallée Sud Grand Paris défend les mesures qu'elle prévoit de mettre en oeuvre pour garantir la qualité environnementale de son projet et argumente que la consommation énergétique est calculée selon la réglementation thermique applicable au moment du dépôt de la demande du Permis d'aménager, à savoir la RT 2012. Si néanmoins des objectifs plus ambitieux ont été fixés en cohérence avec la future Règlementation Environnementale 2020 : « Calcul RT2012 avec un objectif Cep-20% et simulation thermique dynamique de consommation selon le référentiel HQE Bâtiment Durable », il est nécéssaire que le permis d'aménager précise que l'application de la norme RT 2020 soit appliquée dès son exigibilité aux bâtiments des lots dont la construction sera effective à cette date.

- Sur le sujet des incidences du chantier : L'importance du projet justifie les observations relatives aux nuisances de chantier et notamment celles liées au trafic des poids lourds pour son approvisionnement. Les nuisances seront surtout importantes lors de la première année avec les travaux d'excavation et d'évacuation des déblais. Quelle que soit la nature de l'opération et les mesures prises pour les réduire, un chantier génère toujours des nuisances pour les riverains.
- La MOA précise que « une charte de chantier vert a été établie et s'impose à tous les acteurs du projet. Un important travail de préparation et de gestion des interfaces de chantiers est mené sous le pilotage d'un OPC « inter-chantiers ». Dans le cadre de la préparation des chantiers, une réflexion est menée sur la réutilisation sur site des gravats de démolition. Le solde des gravats non utilisés sur site sera évacué. Le plan d'installation de chaque chantier de démolition définira les conditions d'évacuation des gravats : parcours in situ et hors site.

Néanmoins, le commissaire enquêteur invite la SPLA Vallée Sud Grand Paris, une fois la date de démarrage de son chantier connue, de veiller à gérer la coexistence ou non de plusieurs chantiers sur un secteur géographique réduit, souvent facteur d'empilement de nuisances. Par ailleurs, le pétitionnaire devrait envisager, pour réduire les flux de camions et d'inciter les entreprises à limiter les poids lourds, à assurer des approvisionnements par véhicule utilitaire léger quand c'est possible.

Il convient de relever que la SPLA Vallée Sud Grand Paris s'engage à inscrire le projet dans le cadre d'une démarche de chantier exemplaire, dont les principaux objectifs sont les suivants :

« La SPLA Vallée Sud Grand Paris respectera scrupuleusement les arrêtés municipaux relatifs au bruit ainsi que la charte chantier vert, les obligations de respect de l'environnement sonore des riverains. Recourra à des véhicules / engins de chantier avec équipements de

chauffage ne nécessitant pas la mise en route du moteur. Evacuera les terres excavées / gravats en semaine aux horaires autorisées par la Ville (entre 7h et 20h). Les éventuelles poussières seront limitées par la dispersion d'eau via des Brumisateurs, recours à l'évacuation par voie fluviale (potentiellement jusqu'à 70% suivant la nature des terres). »

Le commissaire enquêteur estime ces mesures normales et suffisantes pour limiter les incidences du chantier sur l'environnement et la cohabitation avec les résidents des immeubles I3F et ceux du lotissement proche. Les autres incidences sur l'environnement ont, selon l'enquête, été bien étudiées et les mesures visant à les limiter sont jugées satisfaisantes.

1.3.4. Synthèse

A. Sur les observations du public

L'enquête publique se déroulant au cours d'une période particulière de pandémie, les rencontres du commissaire enquêteur avec le public auraient pu être plus importantes en nombre afin de mener des échanges plus aisés avec certaines personnes sur le projet.

Le commissaire enquêteur considère que les observations, critiques et approbations, du public ont été analysées et constate qu'une partie importante du public qui s'est exprimé au cours de l'enquête ne veut pas du projet. Pour la plupart ils invoquent des raisons autres qu'environnementales étant donné une opposition qui s'est manifestée depuis plusieurs années contre ce type de projet d'immeubles résidentiels se substituant à un parc de logements à caractère exclusivement social, dont une proportion significative de résidents jouissent depuis de nombreuses années. Leur position est restée inchangée considérant que :

- La démolition des immeubles récemment remis aux normes d'isolation et d'accessibilité constitue un gâchis économique.
- Il aurait mieux valu réformer ces bâtiments et les adapter pour y permettre la mixité sociale recherchée

L'enquête a aussi constaté que d'autres avis du public portaient sur :

- Le cadre de vie des habitants présents au Pavé Blanc et pour certains depuis de très nombreuses années
- Des répercussions sur un réseau de transports en commun et des équipements publics perçus comme encombrés ;
- Des immeubles à l'architecture contestable et s'insérant faiblement dans le contexte du Haut Clamart ;
- Des incidences sur la biodiversité

La SPLA Vallée Sud Grand Paris relève que cette opération d'aménagement s'articule autour d'une stratégie de développement durable en cinq thèmes pour lesquels des objectifs ont été identifiés sur des thématiques environnementales majeures :

- LA SANTE :
  - Protéger les usagers (habitants et visiteurs) contre les pollutions et nuisances,
  - Créer un paysage qualitatif s'insérant dans l'existant,
  - Apaiser les voiries en lien avec les équipements du territoire,
  - Conduire un chantier à faibles nuisances.

- LE CLIMAT :
  - Organiser une architecture et un urbanisme bioclimatiques,
  - Favoriser le recours aux énergies renouvelables et de récupération,
  - Favoriser l'éco-mobilité au sein du quartier,

- BIODIVERSITE :
    - Créer une trame verte interne en s'appuyant sur l'existant,
    - Gérer durablement les espaces et l'offre de services éco-systémiques,

- RESSOURCES :
    - Préserver la valeur fertile du site,
    - Assurer une gestion raisonnée des ressources en eau,
    - Adopter une stratégie matériaux à faible impact environnemental,
    - Anticiper une gestion efficace des déchets,

- LIEN SOCIAL :
    - Formaliser et mettre en oeuvre un processus participatif de mobilisation citoyenne,
    - Mettre en oeuvre les conditions du vivre-ensemble et de la solidarité,
    - Favoriser la diversité des fonctions et leur proximité,
    - Prendre en compte les besoins des usagers tout au long de la phase chantier.

De nombreuses observations formulent des attentes fortes quant aux futures conclusions de l'enquête sachant qu'une partie du public assimile, à tort, enquête publique et référendum sur un projet. Une grande part des autres arguments, affirmations, critiques et accusations sont, en dehors du champ de la présente enquête publique (esthétisme, choix architectural, hauteur, etc.). Bien que les points de vue exprimés soit respectables, l'enquête n'a pas pour mission de remettre en cause un projet que permet le Plan Local d'Urbanisme en vigueur et les observations de la MOA sont donc recevables. Le commissaire enquêteur regrette en conclusion que de réelles propositions à connotation environnementales n'aient pas suffisamment émergé en vue d'améliorer le projet.

B. Sur les engagements et réponses apportés par la SPLA Vallée Sud Grand Paris

Le commissaire enquêteur constate la prise en compte par la maitrise d'ouvrage d'une majorité de demandes et préoccupations recensées dans l'avis de l'autorité environnementale, du public au cours de l'enquête publique et du commissaire enquêteur, dans son mémoire en réponse faisant suite au procès-verbal de synthèse.

D'une manière générale, la SPLA Vallée Sud Grand Paris apporte des réponses satisfaisantes et précises sur les sujets suivants :

- Les choix sur l'implantation et la volumétrie des bâtiments
- L'insertion du projet dans le grand paysage urbain de Clamart
- La mobilité et le stationnement des utilisateurs des logements
- La prise en compte des contraintes sécuritaires
- L'évolution attendue des sources d'approvisionnement en énergie
- La gestion du chantier

Malgré la programmation en amont d'une longue phase de concertation, non obligatoire, il peut être envisagé de maintenir une information régulière sur le projet au-delà de la présente enquête et jusqu'à l'achèvement de l'opération, notamment sur les conditions du déroulement du chantier et sur les mesures de sécurité prises à l'égard de l'environnement et des riverains.

Ces mesures peuvent prendre la forme par exemple d'un comité de suivi de chantier à destination des riverains et à l'initiative des élus concernés. Sa mission serait de rendre compte de l'état d'avancement des différentes étapes du chantier et de s'assurer du respect de l'application des chartes chantiers (bruit, nuisances, propreté, sécurité).

En conclusion

Après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à ce projet d'aménagement le commissaire enquêteur estime que :

- L'enquête s'est déroulée dans des conditions conformes à l'arrêté,
- Le dossier présenté à l'enquête est clair et détaillé,
- Que les réponses apportées sont de nature à lever des doutes sur la prise en compte des enjeux environnementaux du projet,
- Que ce projet transformera la perception du quartier qui s'en trouvera avantageusement amélioré, ce nouvel aménagement assurant une mixité sociale et fonctionnelle.

Il a été recherché lors de cette enquête si des inconvénients pouvaient être de nature à compromettre l'opportunité du projet et s'il était possible d'amender certains aspects du projet selon les préconisations de l'évaluation environnementale et principalement :

- sur la non anticipation de la norme RE2020 pour les constructions sachant que le dossier de permis d'aménager respecte la RT 2012 - 20%. Il est entendu que la phase 1 qui doit accueillir en premier des logements sociaux, respectera a minima la règlementation en vigueur lors de leur construction.
- sur une diminution de la masse des espaces verts (abattage d'arbres) et la crainte de ne pas la voir être reconstituée sachant que sur le traitement des espaces verts prévoit la plantation de 250 arbres de taille moyenne lors de leur plantation.
- sur la réponse aux orientations réglementaires du SDRIF et de la loi ALUR, en termes de densification des logements du nouveau quartier tout en préservant la qualité de vie.

Le commissaire enquêteur juge nécessaire de donner le point de vue suivant sur quelques éléments clés à savoir :

- Il y a matière à s'interroger sur les incidences de cet aménagement sur les transports et la circulation automobile. La potentielle saturation des transports en commun, notamment du tramway T6, en raison de l'apport de population nouvelle peut générer un effet report sur la circulation automobile notamment comme tenu de l'éloignement relatif des stations de métro, gare et du temps d'accès aux stations. Cette situation détermine que des solutions, en terme d'offre et de stationnement supplémentaires, soient étudiées pour mieux assurer les mobilités avec des moyens de locomotion non-polluants (vélos, etc...).

- Les incidences du projet sur le paysage et le patrimoine architectural et urbain qui aura une influence plutôt qualitative sur le paysage.

- Les incidences sur la gestion du chantier dans une zone particulièrement chargée en la matière mais, qui pour le quartier du Pavé Blanc, devrait impacter les riverains de manière relative compte tenu des engagements de la MOA.

La conviction du commissaire enquêteur est que ce projet répond aux objectifs de la politique de développement de la ville de Clamart visant à affirmer son attractivité en matière de logement ; Répond aux attentes des acteurs économiques et aux objectifs de création de nouvelles surfaces de logements dans la périphérie de Paris ; S'insère dans l'environnement urbain immédiat, de par son implantation le long du tapis vert et de par sa volumétrie qui limite son impact visuel et les ombres portées sur le bâti avoisinant ; Permet d'enrichir le patrimoine architectural de Clamart.
Les arguments favorables concernant la demande de permis d'aménager portant sur le projet « Le Notre » à Clamart l'emportent donc sur les inconvénients. Les précisons apportées par la MOA aux demande le la MRAe et suite aux questions du public synthétisées sont suffisantes et lèvent certaines imprécisions de l'étude d'impact.

AVIS MOTIVE du commissaire enquêteur

Après avoir examiné le dossier, visité les lieux, discuté du projet avec le pétitionnaire et les services concernés de la Ville de Clamart, vérifié les conditions de déroulement de la procédure, tenu les permanences de l'enquête publique et rendez vous téléphoniques, pris connaissance et analysé les observations consignées dans les registres et courriers,

Le commissaire enquêteur estime que le projet s'inscrit dans la politique municipale d'aménagement urbain et de développement durable et considère que :

- Le projet d'aménagement du quartier du Pavé Blanc confirme la finalisation d'un objectif initié depuis de nombreuses années qui dans son ensemble, vise à optimiser son emprise foncière.
- Les critiques émises pendant l'enquête relèvent pour une grande part d'une opposition de principe à l'édification d'immeubles en accession à la propriété sur ce standard et elles ne sont pas de nature à remettre en cause le projet d'aménagement « Le Nôtre » en particulier.
- Le projet répond, de par son programme, à l'affirmation de la Ville de Clamart comme métropole régionale et à la demande des acteurs économiques d'une offre de logements de dernière génération aux atouts énergétiques.
- L'évaluation des incidences environnementales du projet et les mesures retenues pour les éviter, les réduire et/ou les compenser a été examiné lors de l'enquête.

Compte tenu des précisions, études complémentaires et réponses apportées par la MOA dans le cadre de la présente enquête et des avis favorables émis sur la demande de permis, notamment par l'autorité environnementale, la DRAC, l'architecte des bâtiments de France, la préfecture des Hauts de Seine, le département des Hauts de Seine, l'établissement territorial Vallée Sud Grand Paris

Le commissaire enquêteur émet les recommandations suivantes :

- Améliorer la prise en compte du sujet des transports en commun pour développer les nouvelles mobilités et en facilitant l'accès à des moyens de locomotion non-polluants (vélos, etc...).

- Le permis d'aménager devra préciser que l'application de la norme RT 2020 sera appliquée, dès son exigibilité, aux bâtiments des lots dont la construction sera effective à cette date.

- Que le pétitionnaire s'engage à initier une démarche d'information constante du public jusqu'au terme de l'opération et la mise en place d'un comité de suivi du chantier.

Prononce un AVIS FAVORABLE

à la demande de permis d'aménager déposée le 10 novembre 2020 ayant pour objet la construction d'un ensemble immobilier divisé en lots à usage d'habitation, des lots d'espaces publics pour la voirie, stationnement, espaces verts et aire de jeux pour une surface totale de terrain à aménager de 41 721 m² dans le quartier du Pavé Blanc situé entre la rue de la Porte de Trivaux, la route du Pavé Blanc et l'avenue Stendhal à Clamart.

Le 21 mai 2021

Jean-Jacques MINARD
Commissaire enquêteur