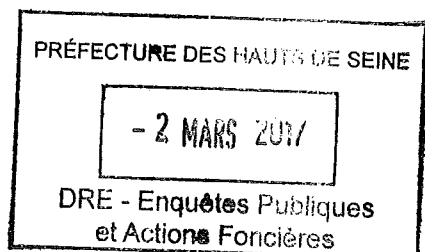


DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE

MAIRIE DE CLAMART DIRECTION DE L'URBANISME ET DE L'AMENAGEMENT



ENQUETE PUBLIQUE

- Préalable à la déclaration d'utilité publique relative à l'opération « Rue de Verdun » sur le territoire de la commune de Clamart.

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Enquête du 2 janvier 2017 au 3 février 2017

SOMMAIRE

1. Généralités : p 4
2. Organisation de l'enquête : p 5
3. Déroulement de l'enquête : p 6
4. Rapport d'observations et mémoire en réponse du maître d'ouvrage p 7

5. Analyse des observations p 7

Les appréciations et observations générales sur le projet d'aménagement objet de la DUP Verdun

- 1) Avis favorable au projet :
- 2) La mixité sociale :
- 3) Les aspects financiers du projet :
- 4) Concertation préalable au projet :
- 5) Problèmes liés au dossier :
- 6) Coordination de l'opération :
- 7) Implantation de commerces et autres utilités :
- 8) Esthétique architecturale :
- 9) Historique du projet :
- 10) Formulation malheureuse dans le dossier :
- 11) Zone de classement au nouveau PLU :
- 12) Zone de carrières :

Thèmes particuliers à un secteur

- 13) Cas de M. MIALAGUET au 30, sentier des Plains :
- 14) Cas de M. Davis BENISTY au 9 rue d'Arménie :

6. Questions fondamentales pour la D.U.P. : p 22
 - 6.1. L'opération présente-t-elle un caractère d'intérêt public ?
 - 6.2. Les expropriations sont-elles nécessaires ?

6.3. Le bilan coûts - avantages de l'opération :

ANNEXES :

Procès-Verbal d'Enquête Publique

Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage

1. Généralités :

La Mairie de Clamart a demandé au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise la tenue d'une Enquête Publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative à l'opération « Rue de Verdun » sur le territoire de la commune de Clamart.

L'enquête est notamment régie par les textes suivants :

- le Code général des collectivités territoriales,
- le Code de l'Urbanisme,
- le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles R112-1 à 24 ainsi que R131-1-2^{ème} alinéa,
- En outre, cette enquête s'appuie sur la délibération du Conseil Municipal du 13 juillet 2016 sollicitant l'organisation d'une enquête d'utilité publique concernant l'opération « Rue de Verdun » sur le territoire de la commune de Clamart.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprenait :

- ***Le dossier d'accompagnement pour demande d'ouverture d'enquête préalable à la DUP (Déclaration d'Utilité Publique) opération rue de Verdun :***
 - Historique et résumé (11 pages)
 - Notice explicative (19 pages) comprenant :
 - A. Objet de l'opération envisagée
 - B. Justification du parti d'aménagement défini par la Ville.
 - C. Bilan des avantages attendus du projet.
 - Le plan de situation (Localisation, cadastre) (3 pages)
 - Plan général des travaux (1 page)
 - Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants (2 pages).
 - Appréciation sommaire des dépenses (2 pages).
 - 11 annexes faisant 133 pages.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprenait également :

- ***L'arrêté d'ouverture d'enquête publique*** de monsieur le Préfet des Hauts de

Seine en date du 1^{er} décembre 2016,

En dernier lieu, *le registre d'enquête publique* côté et paraphé par le commissaire enquêteur.

L'ensemble du dossier n'était donc pas très volumineux et était donc très facile à lire dans son ensemble.

2. Organisation de l'enquête :

Madame le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a, par décision du 3 novembre 2016, procédé à la désignation du commissaire enquêteur titulaire en la personne de Mr Daniel THIERIET et du commissaire enquêteur suppléant en la personne de Mr François HUET.

Suite à la réception de cette décision, le commissaire enquêteur a contacté le service des Enquêtes Publiques et Actions Foncières de la Préfecture des Hauts de Seine, à savoir Madame MORDEGLO, responsable de ce projet, en vue d'organiser les modalités de l'enquête. Quelques jours plus tard le dossier sous forme papier lui était transmis.

Ainsi, la durée de l'enquête a été fixée à 32 jours consécutifs, du lundi 2 janvier 2017 au vendredi 3 février 2017 inclus, avec les dates, heures, et lieux de permanences. Après vérification téléphonique de la disponibilité du Commissaire Suppléant Monsieur François HUET, Monsieur le Préfet des Hauts de Seine a pris l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête le 1^{er} décembre 2016. Cet arrêté a été immédiatement transmis au commissaire enquêteur.

Le 9 décembre 2016, le Commissaire Enquêteur et son suppléant se sont rendus à la Mairie de Clamart où ils ont rencontré Madame Nadia MINIER Responsable du Pôle Foncier et Madame Cécile FAU Responsable du pôle Aménagement - Développement Urbain – Logement à la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement. Cette réunion a permis de mieux comprendre l'historique du projet ainsi que les enjeux. Les dernières modalités du déroulement de l'enquête ont également été définies avec la Direction de l'Urbanisme et le Commissaire Enquêteur a pu coter et parapher le registre d'enquête. A l'issue de cette

réunion une visite des lieux s'est faite avec les participants.

Le dossier a alors été déposé avec le registre à la mairie de Clamart qui a alors procédé à l'affichage réglementaire. Cet affichage a été fait au plus tard le 20 décembre 2016 au matin. Ainsi, l'information du public a été assurée par affichage sur les panneaux d'informations municipales de la mairie au moins à compter de cette date, soit 8 jours avant le début de l'enquête.

Cette enquête a également été précédée d'un avis d'information publié dans deux journaux locaux : le Parisien 92 du 20 décembre 2016 et les Echos du 20 décembre 2016, soit plus de huit jours avant le début de l'enquête. Cet avis a également été rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête : le 3 janvier 2017 pour le Parisien 92 et le 3 janvier 2017 pour les Echos conformément à l'article 7 de l'arrêté du 1^{er} décembre 2016.

3. Déroulement de l'enquête :

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative à l'opération « Rue de Verdun » sur le territoire de la commune de Clamart s'est tenue du 2 janvier 2017 au 3 février 2017 dans les locaux de la Mairie de Clamart.

A cet effet, le dossier d'enquête publique et l'arrêté du 1^{er} décembre 2016 y afférent, ainsi que le registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur, ont été ouverts le 2 janvier 2017 dans la mairie de Clamart et mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête selon les heures d'ouverture de la mairie, comme indiqué à l'article 4 de l'arrêté de Monsieur le Préfet des Hauts de Seine du 1^{er} décembre 2016. Conformément à l'article 7 dudit arrêté, un avis d'enquête publique a été affiché dans la commune avant le 20 décembre 2016.

En application de l'article 4 de l'arrêté du 1^{er} décembre 2016, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public dans la mairie de Clamart aux jours et heures suivants :

- le lundi 2 janvier 2017, de 9 h 00 à 12 h 00,
- le mardi 17 janvier 2017, de 15 h 00 à 18 h 00,
- le jeudi 26 janvier 2017, de 15 h 00 à 18 h 00,
- le vendredi 3 février 2017, de 9 h 00 à 12 h 00,

afin d'y recueillir les observations du public et les correspondances qui pouvaient être adressées au commissaire enquêteur.

Au cours de l'enquête, il y a eu au total 2 observations écrites, 0 observations orales et 5 correspondances soit 7 contributions portées à la connaissance du commissaire enquêteur.

A la fin de l'enquête, le registre d'enquête, clos par Monsieur le Maire de Clamart, a été remis au commissaire enquêteur.

4. Rapport d'observations et mémoire en réponse du maître d'ouvrage :

A la fin de l'enquête, le Commissaire Enquêteur a établi un Procès-Verbal d'Observations et l'a transmis avec ses annexes à la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement de la Ville de Clamart, le 5 février 2017. Ce Procès-Verbal d'Observations figure en annexe du présent document.

Le Commissaire Enquêteur a reçu le mémoire en réponse de la Mairie de Clamart par courriel le 23 février 2017 et par courrier le 27 février 2017 et il apporte des éléments de réponse consistants au regard des remarques formulées dans le procès-verbal. Ce mémoire en réponse ainsi que le procès-verbal ne sont pas détaillés ici puisqu'ils constituent des annexes au présent rapport d'enquête publique.

5. Analyse des observations :

Le Procès-Verbal d'Enquête Publique et ses tableaux annexés donnent le détail des observations portées à la connaissance du commissaire enquêteur, et le ou les thèmes concernés. Le commissaire procédera ensuite à l'analyse de celles-ci par thèmes.

Les thèmes recensés suite aux diverses observations sont au nombre de 14 :

Les appréciations et observations générales sur le projet d'aménagement objet de la DUP Verdun :

- 1) *Avis favorable au projet :*
- 2) *La mixité sociale :*
- 3) *Les aspects financiers du projet :*
- 4) *Concertation préalable au projet :*
- 5) *Problèmes liés au dossier :*
- 6) *Coordination de l'opération :*
- 7) *Implantation de commerces et autres utilités :*
- 8) *Esthétique architecturale :*
- 9) *Historique du projet :*
- 10) *Formulation malheureuse dans le dossier :*
- 11) *Zone de classement au nouveau PLU :*
- 12) *Zone de carrières :*

Thèmes particuliers à un secteur

- 13) *Cas de M. MIALAGUET au 30, sentier des Plains :*
- 14) *Cas de M. Davis BENISTY au 9 rue d'Arménie :*

1°) Avis favorable au projet :

1.1. Définition du thème :

Presque toutes les observations indiquent, à côté de remarques, de façon explicite qu'elles sont favorables au projet. De même pratiquement toutes les personnes reçues pendant les permanences ont émis, de façon verbale, un avis favorable au projet.

Aucune observation n'émet un avis défavorable.

1.2. Ce que dit le dossier :

Evidemment le dossier ne dit rien sur l'accueil favorable ou défavorable du Public.

1.3. Remarques et commentaires supplémentaires du Maître d'Ouvrage :

La Ville se réjouit que ce nouveau projet soit accueilli aussi favorablement par les Clamartois.

1.4. La position du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur a noté lors des permanences que cet avis favorable est largement partagé. Les raisons sont abordés dans les autres thèmes.

2°) La mixité sociale :

2.1. Définition du thème :

Une des raisons de cet avis favorable vient du caractère de mixité sociale du projet, souligné par plusieurs observations. En effet ce projet permet « *un mélange harmonieux de logements privés et sociaux (30%), permettant ainsi une réelle mixité sociale et respectant les objectifs gouvernementaux (loi SRU)* ». Cette mixité est « *préférable que d'avoir des zones tout social, comme prévu par l'ancienne politique de la précédente municipalité.* »

Par ailleurs une observation note que ce projet intègre les orientations de l'Etat et respecte le Schéma Directeur d'Ile de France ainsi que le Programme Local de l'Habitat communautaire.

2.2. Ce que dit le dossier :

En page 7, le paragraphe b. Un nouveau programme visant à promouvoir la mixité sociale confirme que le présent projet vise à *rééquilibrer* le programme de logements en prévoyant une *réelle mixité sociale*.

Par ailleurs le paragraphe 6 page 24 donne le détail du projet et précise, compte-tenu de la forte demande, l'intérêt de maintenir un taux de 32% des surfaces construites à destination du secteur locatif social bien que le taux de logements locatifs sociaux soit de 28,55% au 1^{er} janvier 2014 (Donc supérieur au quota de 25% fixé par la loi SRU).

2.3. Réponses et commentaires du Maître d'Ouvrage :

Depuis le printemps 2014, la nouvelle Municipalité a, en effet, fait le choix de privilégier la mixité sociale à l'échelle du projet qui permet de répondre aux attentes des habitants et notamment du quartier dans lequel le projet est prévu.

2.4. La position du Commissaire Enquêteur :

Cette *réelle* mixité sociale voulue par la nouvelle municipalité semble faire l'unanimité de la population, ce qui semble un aspect très favorable au commissaire enquêteur.

3°) Les aspects financiers du projet :

3.1. Définition du thème :

Plusieurs observations soulignent le caractère plus équilibré du projet actuel sur le plan financier : dépenses de construction inférieures de 35% à celles du projet précédent de 2011. De plus il est noté que la Ville de Clamart ne sera pas engagée dans ces dépenses.

Toutefois une observation s'interroge sur tous les coûts engagés sur les précédents projets (Choix des architectes, plans détaillés...).

3.2. Ce que dit le dossier :

Le chapitre VI à la page 39 du dossier indique tous les éléments financiers de l'opération. Par contre le dossier ne donne aucun élément financier concernant les

projets précédents ; il affirme seulement au paragraphe e de la page 9 la nécessité de rééquilibrer financièrement l'opération initiale et donne (Paragraphe 2.2 page 40) l'estimation globale du coût de la construction du programme de logements du précédent dossier à 26 918 808 € TTC. Cette valeur est à comparer aux 16 787 700 € TTC du présent dossier (Voir le même paragraphe).

Quant aux dépenses réalisées pour les précédents projets, le dossier n'en parle pas du tout.

3.3. Remarques et commentaires supplémentaires du Maître d'Ouvrage :

Le programme en terme d'offre de logements (logements en accession et logements locatifs sociaux) et donc le montant attendu des charges foncières à céder permet également de rééquilibrer le bilan de l'opération. Les dépenses réalisées préalablement font partie intégrante du bilan global du dossier modifié.

3.4. La position du Commissaire Enquêteur :

La Mairie confirme que la proportion de logements privés du nouveau projet permet de rééquilibrer le bilan de l'opération.

Pour répondre à la question posée par une observation, elle précise également que les dépenses réalisées préalablement font partie intégrante du bilan global du présent dossier.

4°) Concertation préalable au projet :

4.1. Définition du thème :

La plupart des observations reconnaissent qu'il y a eu une excellente concertation entre les services de la mairie et les habitants du quartier, en particulier via le comité de pilotage du quartier Percy-Schneider.

Cet avis a été également la conclusion donnée aux entretiens avec pratiquement toutes les personnes qui se sont présentées pendant les permanences (Dont

beaucoup n'ont pas fait d'observation écrite).

4.2. *Ce qu'en dit le dossier*

Le dossier présenté ne parle pas du tout de la concertation préalable qui a eu lieu dans les mois précédant l'enquête publique.

4.3. *Réponses et commentaires du Maître d'Ouvrage*

La concertation, avec notamment trois représentants des habitants du quartier, a permis l'intégration des préoccupations des riverains dans un souci d'aboutir au projet le plus respectueux possible des objectifs d'insertion urbaine et d'équilibre financier.

4.4. *La position du Commissaire Enquêteur :*

Cette concertation préalable jugée *bonne* par tous les protagonistes a probablement limité les nombreuses remarques critiques reçues habituellement lors des enquêtes publiques qui n'ont pas eu une concertation préalable aussi bien faite.

5°) *Problèmes liés au dossier :*

5.1. *Définition du thème :*

Plusieurs observations indiquent que les plans en 3D explicitant le projet dans le dossier sont peu clairs, illisibles et inexacts sur un point précis (Le bâtiment existant sur la parcelle 219 ne figure pas sur la 1^{ère} vue page 29).

Toutefois deux observations soulignent que des vues 3D très claires ont été présentées au comité de pilotage du quartier.

5.2. *Ce que dit le dossier :*

Le dossier présente effectivement en pages 29 des vues 3 D du projet futur ainsi qu'en

pages 15, 28, 31, 36, 37 et 38 des plans d'aménagement futur au niveau du principe, donc très simplifiés.

5.3. Remarques et commentaires supplémentaires du Maître d'Ouvrage :

Les illustrations graphiques de la page 29 sont présentées à titre indicatif et ne donnent des renseignements que sur des gabarits constructibles du projet. Concernant la remarque sur la parcelle 219, au vu des documents en notre possession, elle n'existe pas ; il s'agit vraisemblablement de la parcelle 218 qui fait partie intégrante du projet.

5.4. La position du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur est d'accord pour dire que les documents présentés à ce stade ne sont que des schémas de principe. Toutefois il regrette que la reproduction de ces schémas dans le dossier soit aussi mauvaise et de taille aussi réduite, ce qui les rend difficilement lisibles. Une meilleure reproduction, qui existait semble-t-il puisque présentée au comité de quartier, aurait vraisemblablement évité ce genre de remarques. Quant à la remarque sur la parcelle 219, le Commissaire Enquêteur pense qu'il s'agit effectivement de la parcelle 218 *qui ne fait pas partie du projet* mais il est incapable au vu des schémas 3 D de la page 29 si un bâtiment existant a été oublié.

6°) Coordination de l'opération :

6.1. Définition du thème :

Une observation constate dans le dossier que la construction des logements sociaux sera à la charge de la société I3F alors que la construction des logement privés sera à celle de promoteurs privés, et se demande donc comment sera assurée la coordination des travaux.

6.2. Ce que dit le dossier :

Le dossier n'indique rien de plus que ce qui est mentionné dans l'observation.

Il est juste précisé en bas de page 30 « *Le choix de l'aménageur/promoteur qui réalisera l'opération projetée pour la partie logement en accession libre sera effectué par la Ville à la suite d'un futur appel à projet.* »

6.3. Réponses et commentaires du Maître d'Ouvrage :

Le mode opératoire du chantier n'est pas encore arrêté à ce jour. Quoi qu'il en soit, tout sera étudié pour une parfaite coordination, de sorte à minimiser toutes les nuisances pour les riverains et optimiser la réalisation du programme dans sa globalité.

6.4. La position du Commissaire Enquêteur :

A ce stade du projet, il est normal que le mode opératoire du chantier ne soit pas encore défini.

Le Commissaire Enquêteur note et apprécie l'engagement de la municipalité de faire en sorte de minimiser toutes les nuisances pour les riverains et optimiser la réalisation du programme dans sa globalité.

7°) Implantation de commerces et autres utilités :

7.1. Définition du thème :

Deux observations abordent le sujet de l'implantation de commerces dans le cadre du nouvel aménagement sans toutefois être d'accord entre eux : la première se demande si c'est vraiment utile alors que la seconde considère que c'est un atout du projet.

Par ailleurs une observation souhaite que la bonne concertation continue lors de « *l'affectation des 50 mètres carrés à l'usage de commerces/services et plus largement pour la mise en œuvre du projet.* »

D'autre part l'arrivée d'une centaine de nouvelles familles dans l'îlot pose le problème de la capacité d'accueil des infrastructures scolaires du quartier.

7.2. Ce que dit le dossier :

En page 17 le dossier indique que le projet soumis à la présente enquête publique comprend la réalisation de « ...50 m² à l'usage de commerces/services ».

En page 18, il est par ailleurs précisé que « *En rez-de-chaussée des constructions, 50 m² de surfaces de plancher seront affectées à un usage commercial. La ville s'assurera que les surfaces commerciales soient affectées exclusivement à l'usage de commerce et artisanat de proximité lors de leur première affectation.* »

7.3. Réponses et commentaires du maître d'ouvrage :

Concernant le choix du commerce ou de l'activité prévus dans le programme, la Ville n'a pas encore entamé, à ce stade du dossier, de prospective commerciale.

S'agissant de l'offre d'équipements publics communaux et plus particulièrement des groupes scolaires, la Ville a entériné un plan pluriannuel d'investissement 2017 – 2021 très ambitieux.

Celui-ci comprend notamment des travaux d'amélioration, d'extension ou de création de groupes scolaires sur le territoire communal. Dans le cas d'extension et de création, ces travaux pourront, en parallèle, donner lieu à une réorganisation des périmètres scolaires, si l'arrivée de nouvelles familles dans certains secteurs le nécessite.

7.4. Position du Commissaire Enquêteur :

La Ville répond parfaitement aux questions posées par le public sur ces points.

Le Commissaire Enquêteur ne doute pas qu'elle continuera la bonne concertation en ce qui concerne le futur commerce.

8°) Esthétique architecturale :

8.1. Définition du thème :

Deux observations soulignent l'esthétique architecturale du projet qui allie des constructions (Immeubles et pavillons – de hauteur ramenée à R+1) s'insérant très bien dans le secteur à dominance pavillonnaire.

Toutefois une observation estime, à propos des immeubles d'habitat collectif prévus sur 6 niveaux (R+4+Attique), que « *les distances entre leurs façades et les constructions voisines, bien que non mesurables sur les esquisses, nous semblent faibles et auront un effet de masque important.* » et souhaite donc qu'une étude d'ensoleillement soit réalisée.

8.2. Ce que dit le dossier :

Le dossier donne tous ces éléments dans le paragraphe *La typologie morphologique* aux pages 27 à 30.

8.3. Réponses et commentaires du maître d'ouvrage :

Les bâtiments de logements collectifs seront implantés à une distance d'environ 15 mètres des habitations existantes au point le plus défavorable afin de préserver au maximum l'ensoleillement. De plus des variations de hauteurs sont prévues. Il est bien de rappeler que le projet devra respecter le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur.

Le projet donnera dans tous les cas lieu à de nouvelles phases de concertation s'agissant notamment du cahier des charges architectural à respecter.

8.4. Position du Commissaire Enquêteur :

La Ville répond correctement aux interrogations du public et le Commissaire Enquêteur note et apprécie l'engagement pris de nouvelles phases de concertation concernant le cahier des charges architectural.

9. Historique du projet :

9.1. Définition du thème :

Une observation est très critique sur l'historique du projet et ses 2 premières DUP. Elle met en cause la municipalité précédente et en particulier son maire (« *Sénateur*

menteur ») qui a « *menti* » au conseil municipal lors des deux précédentes DUP.

D'autre part cette observation affirme qu'il n'y a pas eu de concertation pour la seconde DUP.

Enfin elle remarque que les expropriations ont été faites conformément à la seconde DUP alors que la maison des handicapés n'avait pas été validée.

9.2. Ce que dit le dossier :

Le dossier fait en pages 4 à 13 l'historique du projet en indiquant les changements par rapport aux projets précédents mais n'indique rien quant aux problèmes mentionnés par cette observation.

9.3. Réponses et commentaires du maître d'ouvrage :

Le projet est toujours qualifié d'intérêt général même en l'absence de la Maison d'Accueil Spécialisé (M.A.S) dès lors que des logements sociaux sont construits. Pour mémoire, le projet d'installation d'un tel établissement avait reçu un avis défavorable de l'Agence régionale de santé (ARS) tel que précisé dans les annexes du dossier.

9.4. Position du Commissaire Enquêteur :

L'enquête publique concernant le présent dossier n'a pas pour objet de dénoncer des fautes éventuelles du passé et le Commissaire Enquêteur n'a pas pour mission de faire justice. Pour cela il existe des tribunaux auprès desquels le public peut déposer des recours.

Le Commissaire Enquêteur ne peut que regretter que de tels manquements aient pu éventuellement avoir eu lieu dans le passé.

10. Formulation malheureuse dans le dossier :

10.1. Définition du thème :

Une observation regrette une formulation malheureuse dans le dossier, existante déjà dans la précédente DUP sur le bâti ancien et disparate et la présence de ruines dans le

secteur pour justifier la DUP. Elle indique « *qu'il n'y avait qu'une seule maison ancienne (parcelle 222) et une maison à l'état de ruine (parcelle 82), soit 3,8% environ de la surface totale qui est composée pour l'essentiel de friches industrielles justifiant pleinement la construction de logements.* »

10.2. Ce que dit le dossier :

En page 19, dans le paragraphe intitulé « 1. Justification du projet au regard de la vétusté des habitations dans le secteur concerné », le dossier indique que cet îlot se caractérise :

- « - *par un bâti ancien et disparate,*
- *par une mauvaise irrigation liée à l'absence d'infrastructures viaires, ...*
- *par la présence d'importantes friches, ...*
- *par la présence de bâtiments à l'état de ruines.* »

10.3. Réponses et commentaires du maître d'ouvrage :

Cette remarque est le résultat d'une coquille dans le dossier. En effet, la municipalité ne remet pas en cause la qualité des ambiances du secteur, dont l'échelle apporte calme et convivialité au quartier. Il n'en demeure pas moins qu'actuellement un certain nombre de bâtiment acquis dans le cadre de l'historique de ce dossier ont fait l'objet de squat et de démolitions partielles et doivent aujourd'hui faire l'objet de démolition afin de faire place à un programme qualitatif et en harmonie avec les bâtiments existants au pourtour du périmètre de l'opération.

10.4. Position du Commissaire Enquêteur :

La Ville reconnaît son erreur dans le dossier en précisant toutefois la nécessité urgente de faire place à un programme qualitatif reconnu indispensable par le public.

11. Zone de classement au nouveau PLU :

11.1. Définition du thème :

Une observation note que le secteur objet de la DUP est classé en zone UBd alors que

les alentours sont en UE. Ce classement «*facilite toujours clairement la réalisation d'un édifice, limitrophe à la zone UE, d'une hauteur de R+4+A. L'apparition d'une telle structure dans le paysage actuel aura une conséquence directe en termes de vis-à-vis et d'ensoleillement.* »

11.2. Ce que dit le dossier :

Le schéma présenté en page 31 du dossier indique clairement que l'îlot se trouve placé dans une zone UBd du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 juillet 2016. Mais il faut consulter le plan de zonage général (Plan 5.1) du PLU (Document disponible sur le site internet de la Ville de Clamart) pour connaître la signification de la zone en jaune au nord et à l'est de l'îlot : zone UE.

Par contre l'annexe 7 du dossier reprend l'intégralité du règlement du PLU pour les zones UB. L'article UB 10 page 95 du dossier (ou page 81 du règlement du PLU) est reproduit ci-dessous :

10.1 - UBd uniquement :

10.1.1 - Dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement actuel ou futur, la hauteur des constructions ne pourra dépasser :

- 15 mètres à l'égout du toit ou au niveau de la dalle du plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique),
- 18 mètres au faîtage

Au delà de la bande de 15 mètres à compter de l'alignement actuel ou futur, la hauteur des constructions ne pourra dépasser :

- 14 mètres au niveau de la dalle du plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique) ou à l'égout du toit
- 18 mètres au faîtage

10.1.2 - Au sein du périmètre délimité sur le document graphique 5.1, la hauteur maximale des constructions sera limitée à 9 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage.

Des constructions de R+4+A pourraient donc être réalisées sur une partie de l'îlot (sud est). Le reste de l'îlot semblant être dans le périmètre délimité ci-dessus ne pourrait avoir que des constructions se limitant à R+2+A.

11.3. Réponses et commentaires du maître d'ouvrage :

Le règlement du PLU prévoit en zone UBd – article 10.1.2 « au sein du périmètre délimité du document graphique 5.1 (partie hachurée sur le plan), la hauteur maximale des constructions sera limitée à 9 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage.

Il s'agit d'une disposition nouvelle intégrée lors de la révision du PLU afin de gérer harmonieusement les gabarits entre les secteurs de type pavillonnaire et le secteur UBd qui permet la construction de collectifs de plus grande hauteur.

11.4. Position du Commissaire Enquêteur :

La Ville répond parfaitement aux questions posées par le public : seule la partie sud est de la zone, où il est prévu des constructions R+4+A d'habitations sociales, peut avoir des constructions hautes, le reste de la zone est beaucoup plus limitée en hauteur.

Le Commissaire Enquêteur pense que cette précision apportée devrait être en mesure de calmer les inquiétudes sur ce sujet.

12. Zone de carrières :

12.1. Définition du thème :

Deux observations soulignent que, les constructions étant prévues avec des parking en sous-sol dans une zone d'anciennes carrières, il est indispensable qu'une étude de sol préalable soit réalisée.

12.2. Ce que dit le dossier :

Le site du projet se situe effectivement à l'intérieur du périmètre des carrières tel qu'il apparaît dans les documents graphiques du PLU sur le site de la Ville.

12.3. Réponses et commentaires du maître d'ouvrage :

La Ville de Clamart se préoccupe nécessairement de la problématique des carrières et a bien conscience de l'inquiétude des riverains concernant l'état du sous-sol. Aussi, nous pouvons vous assurer que toutes les études nécessaires et rendues absolument obligatoires par l'Inspection générales des carrières (IGC) pour tout dépôt de dossier de permis de construire, seront réalisées, de sorte qu'il ne puisse subsister aucun doute.

12.4. Position du Commissaire Enquêteur :

La réponse de la Ville est tout-à-fait satisfaisante et correspond bien à l'inquiétude des habitants.

13. Cas de M. MIALAGUET au 30, sentier des Plains :

13.1. Définition du thème :

Le problème de l'obstruction et condamnation d'ouverture (Fenêtre éclairant la cuisine) en pignon de la maison du 30 sentier des Plains (Construite en limite de la parcelle 37) est soulevé par deux courriers.

En effet le projet prévoit sur la parcelle 34 contiguë une construction également en limite de propriété qui serait donc collée à la maison de M.MIALAGUET, bouchant alors complètement la fenêtre de sa cuisine.

13.2. Ce que dit le dossier :

La comparaison du plan cadastral en page 22 du dossier et du plan de principe du projet en page 31 montre que le problème soulevé est réel.

13.3. Réponses et commentaires du maître d'ouvrage :

Il sera exigé des architectes en charge du projet la prise en compte de toutes les contraintes techniques relatives aux habitations existantes et leur intégration à la conception des nouvelles constructions, dans le respect des obligations réglementaires.

13.4. Position du Commissaire Enquêteur :

Au vu de l'observation faite et du schéma de principe, il semble bien au Commissaire Enquêteur que l'implantation prévue sur la parcelle 34 ne respecte pas le règlement du PLU (Article UB 7, paragraphe 7.1, 3ème alinéa) qui impose dans ce cas un retrait de 3 mètres ni d'ailleurs les articles 676 et suivants du Code Civil qui eux imposent un retrait de 1,90 mètres. Toutefois le Commissaire Enquêteur prend note qu'il sera exigé des architectes en charge du projet de faire en sorte que ces obligations réglementaires soient respectées.

14. Cas de M. Davis BENISTY au 9 rue d'Arménie :

14.1. Définition du thème :

Un problème similaire au cas précédent est soulevé par une autre observation en ce qui concerne la maison existante du 9 rue d'Arménie (Construite en limite de la parcelle 113) qui verrait, selon le projet, une maison construite en limite de la parcelle 318 collée et gênant ses fenêtres.

14.2. Ce que dit le dossier :

La comparaison du plan cadastral en page 22 du dossier et du plan de principe du projet en page 31 montre que le problème soulevé est réel.

14.3. Réponses et commentaires du maître d'ouvrage :

Comme indiqué ci-dessus, il sera exigé des Architectes de proposer une conception volumétrique respectueuse du programme et des obligations réglementaires.

14.4. Position du Commissaire Enquêteur :

Comme pour le thème n°13, le Commissaire Enquêteur prend note qu'il sera exigé des architectes en charge du projet de faire en sorte que ces obligations réglementaires soient respectées.

6. Questions fondamentales pour une D.U.P. :

6.1. L'opération présente-t-elle un caractère d'intérêt public ?

Le projet d'aménagement de l'îlot rue de Verdun est une opération conforme au SDRIF qui impose à toutes les communes d'Ile-de-France de densifier les logements, en particulier autour des gares, de façon à pallier la pénurie existante, surtout pour les logements à caractère social.

Dès lors qu'il y a pénurie de logements (Crise du logement bien connue en région parisienne) et que l'opération comporte une partie notable (30%, valeur préconisée par le SDRIF) des 104 nouveaux logements destinée à être des logements sociaux, il est évident pour le commissaire enquêteur qu'il y a intérêt public.

6.2. Les expropriations sont-elles nécessaires ?

Le projet ne comporte pas à ce stade d'expropriation, celles-ci ayant été réalisées à la suite de la précédente DUP. C'est la raison pour laquelle cette enquête publique préalable à la DUP n'est pas conjointe avec une enquête parcellaire.

6.3. Le bilan coûts - avantages de l'opération :

6.3.1. Les inconvénients :

Toute opération comporte des inconvénients :

- Le coût financier de l'opération estimé en pages 39 et 40 du dossier à 16,32 millions d'euros. Ce coût ne paraît pas excessif au commissaire enquêteur pour la construction de 104 logements, d'un parking souterrain et l'aménagement des abords (Voirie, espaces verts, locaux-poubelle...). Enfin, la vente des logements en accession privé permettra d'équilibrer financièrement l'ensemble de l'opération immobilière sans que cela ne pèse sur les deniers publics.
- Le préjudice causé aux propriétaires des quelques maisons construites en bordure de leur propriété et qui risquent de se trouver collées à d'autres constructions dans le cadre de l'opération, obturant ainsi certaines ouvertures. Les réponses du Maître d'Ouvrage aux thèmes 13 et 14 montrent clairement la volonté de résoudre correctement ce problème dans le respect des obligations réglementaires.
- Le préjudice causé à l'ensemble de la population du quartier par les pertes d'ensoleillement et de vue et par les nuisances dues à la circulation supplémentaire et les travaux. Sur ce point les immeubles étant de petits immeubles R+4 et les écarts étant au minimum de 15 mètres, les pertes d'ensoleillement et de vue devraient rester acceptables. Enfin pendant la phase travaux, les services de la Ville veilleront à sécuriser au maximum les déplacements des résidents et utilisateurs des transports en commun.

6.3.2. Les avantages :

- La mutation de « terrains inutilisés » au bâti vieilli et disparate, d'une surface relativement grande, situés au centre d'un quartier à redynamiser,
- La création de logements, notamment sociaux. Le projet va permettre au total la réalisation de 104 logements dont 1/3 sociaux et un local commercial, tout en apportant des espaces verts,

6.3.3. Le bilan :

Il résulte de cette analyse « coûts-avantages » que, dans la mesure où le problème des ouvertures objet des thèmes 13 et 14 est réglé correctement, les inconvénients de l'opération ne sont pas excessifs eu égard aux avantages qu'elle présente et que par conséquent son utilité publique est manifeste.

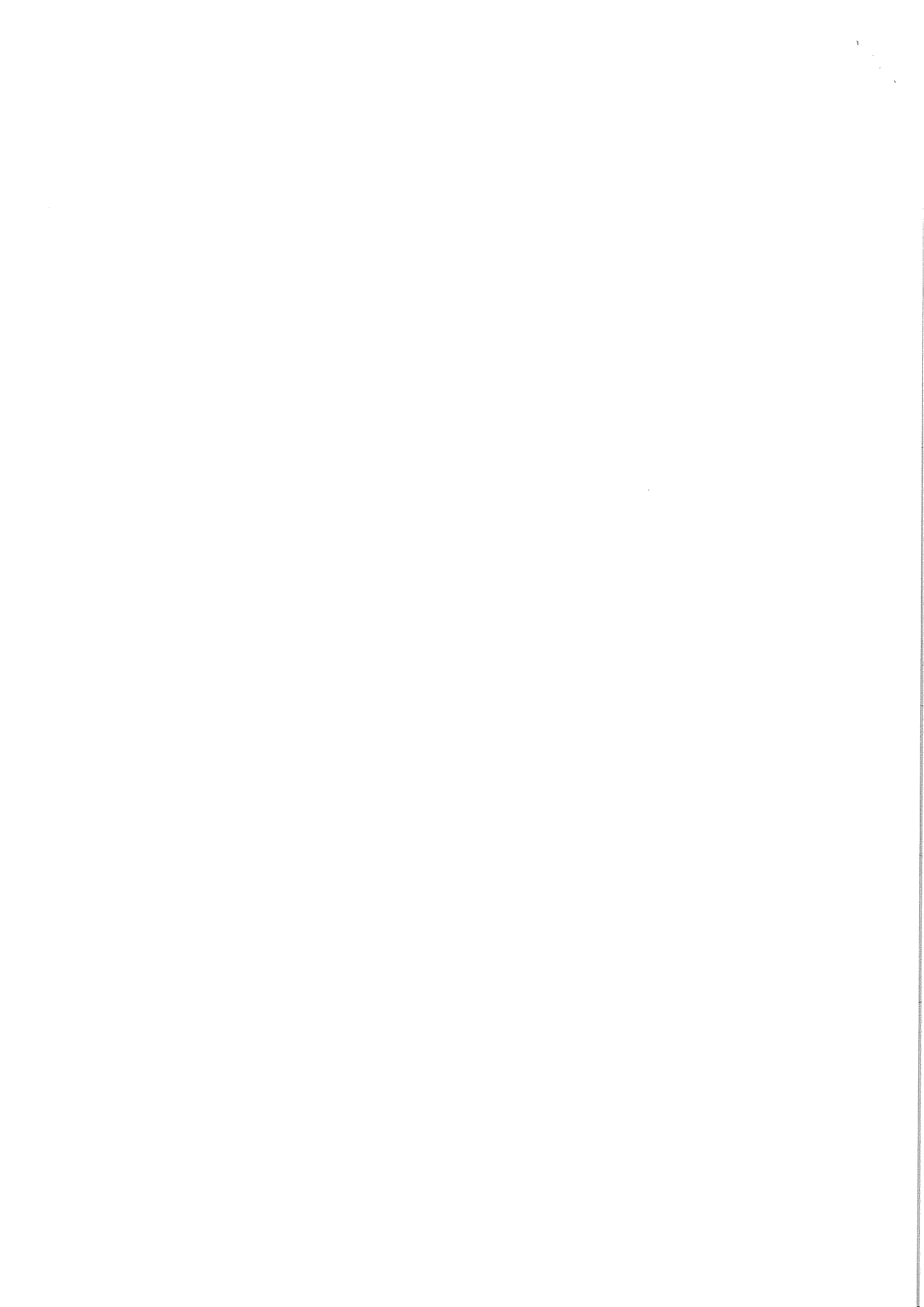
A Clamart, le 24 février 2017

Le Commissaire Enquêteur,



Daniel THIERIET

ANNEXES



DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE

MAIRIE DE CLAMART DIRECTION DE L'URBANISME ET DE L'AMENAGEMENT

ENQUETE PUBLIQUE

- Préalable à la déclaration d'utilité publique relative à l'opération « Rue de Verdun » sur le territoire de la commune de Clamart.

PROCES VERBAL D'ENQUETE PUBLIQUE

Enquête du 2 janvier 2017 au 3 février 2017

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative à l'opération « Rue de Verdun » sur le territoire de la commune de Clamart s'est tenue du 2 janvier 2017 au 3 février 2017 dans les locaux de la Mairie de Clamart.

A cet effet, le dossier d'enquête publique et l'arrêté du 1^{er} décembre 2016 y afférent, ainsi qu'un registre d'enquête D.U.P. coté et paraphé par le commissaire enquêteur ont été ouverts le 2 janvier 2017 et mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête selon les heures d'ouverture de la mairie, comme indiqué à l'article 4 de l'arrêté de Monsieur le Préfet des Hauts de Seine du 1^{er} décembre 2016. Conformément à l'article 7 dudit arrêté, un avis d'enquête publique a été affiché dans la commune du lieu d'enquête avant le 20 décembre 2016.

Conformément à l'article 5 de l'arrêté de Monsieur le Préfet des Hauts de Seine du 1^{er} décembre 2016, les registres ont été récupérés à la fin de l'enquête par le commissaire enquêteur, après clôture par Monsieur le Maire de Clamart, pour exploiter les observations.

Les observations consignées dans les registres d'enquêtes sont au nombre de 2.

Il faut ajouter à ces registres les observations recueillies

- verbalement par le Commissaire Enquêteur pendant ses permanences : 0 observations.
- par des courriers reçus à la Mairie de Clamart à l'attention du Commissaire Enquêteur ou remis directement pendant les permanences : 5 courriers.

Au cours de l'enquête, il y a donc eu au total 2 observations écrites, 0 observation orale et 5 correspondances soit 7 contributions portées à la connaissance du commissaire enquêteur. Le détail de ces contributions est donné dans les annexes 1 à 4.

Les observations portées sur les registres sont numérotées sous la forme Rx, par exemple R2. Pour les observations verbales, elles sont numérotées sous la forme suivante Vx : V1 par exemple. Quant aux courriers reçus, ils sont numérotés sous la forme Cx, par exemple C2.

C'est donc finalement un nombre de 7 observations ou avis distincts qui vont être analysées dans la suite de ce document en les classant par grands thèmes. (Chaque observation recueillie traite de plusieurs thèmes à la fois).

Mais avant faisons tout de suite quelques remarques générales sur le déroulement et les résultats de l'enquête :

- Les permanences ont attiré au total **12** visiteurs, avec une moyenne de 3 visiteurs par permanence.
- Les observations ont commencé à arriver très tardivement (puisque la première a été déposée le 20 janvier) avec une accélération vers la fin de l'enquête (plus de 80% des observations ont été émises au cours de la dernière semaine) pour finalement aboutir à un nombre de remarques quand même un peu faible pour ce type d'enquête.
- Ce faible nombre s'explique probablement par la très bonne concertation préalable effectuée avant l'enquête.

Les appréciations et observations générales sur le projet d'aménagement objet de la DUP

Verdun :

1) Avis favorable au projet :

Presque toutes les observations (C1, C4, C5, R1, R2) indiquent, à côté de remarques, de façon explicite qu'elles sont favorables au projet. De même pratiquement toutes les personnes reçues pendant les permanences ont émis, de façon verbale, un avis favorable au projet (Le commissaire enquêteur n'a pas considéré qu'il s'agissait vraiment d'observations verbales car il s'agissait simplement d'impressions données au cours de discussions)

Aucune observation n'émet un avis défavorable.

2) La mixité sociale :

Une des raisons de cet avis favorable vient du caractère de mixité sociale du projet, souligné par plusieurs observations (C1, C5, R1). En effet ce projet permet « *un mélange harmonieux de logements privés et sociaux (30%), permettant ainsi une réelle mixité sociale et respectant les objectifs gouvernementaux (loi SRU)* ». Cette mixité est « *préférable que d'avoir des zones tout social, comme prévu par l'ancienne politique de la précédente municipalité.* »

Par ailleurs l'observation C5 note que ce projet intègre les orientations de l'Etat et respecte le Schéma Directeur d'Ile de France ainsi que le Programme Local de l'Habitat communautaire.

3) Les aspects financiers du projet :

Plusieurs observations (C1, C5, R1) soulignent le caractère plus équilibré du projet actuel

sur le plan financier : dépenses de construction inférieures de 35% à celles du projet précédent de 2011. De plus il est noté que la Ville de Clamart ne sera pas engagée dans ces dépenses.

Toutefois l'observation C1 s'interroge sur tous les coûts engagés sur les précédents projets (Choix des architectes, plans détaillés...).

4) Concertation préalable au projet :

La plupart des observations (C1, C4, C5, R1, R2) reconnaissent qu'il y a eu une excellente concertation entre les services de la mairie et les habitants du quartier, en particulier via le comité de pilotage du quartier Percy-Schneider.

Cet avis a été également la conclusion donnée aux entretiens avec pratiquement toutes les personnes qui se sont présentées pendant les permanences (Dont beaucoup n'ont pas fait d'observation écrite).

5) Problèmes liés au dossier :

Plusieurs observations (C1, C4 et C5) indiquent que les plans en 3D explicitant le projet dans le dossier sont peu clairs, illisibles et inexacts sur un point (Le bâtiment existant sur la parcelle 219 ne figure pas sur la 1^{ère} vue page 29).

Toutefois l'observation C1, confortée par l'observation R2, souligne que des vues 3D très claires ont été présentées au comité de pilotage du quartier.

6) Coordination de l'opération :

L'observation C1 constate dans le dossier que la construction des logements sociaux sera à la charge de la société I3F alors que la construction des logements privés sera à celle de promoteurs privés, et se demande donc comment sera assurée la coordination des travaux.

7) Implantation de commerces et autres utilités :

Deux observations (C1 et R1) abordent le sujet de l'implantation de commerces dans le cadre du nouvel aménagement sans toutefois être d'accord entre eux : la première se demande si c'est vraiment utile alors que la seconde considère que c'est un atout du projet.

Par ailleurs l'observation C5 souhaite que la bonne concertation continue lors de « l'affectation des 50 mètres carrés à l'usage de commerces/services et plus largement pour la mise en œuvre du projet. »

D'autre part l'arrivée d'une centaine de nouvelles familles dans l'îlot pose le problème de la

capacité d'accueil des infrastructures scolaires du quartier.

8) Esthétique architecturale :

Deux observations (R1 et C3) soulignent l'esthétique architecturale du projet qui allie des constructions (Immeubles et pavillons – de hauteur ramenée à R+1) s'insérant très bien dans le secteur à dominance pavillonnaire.

Toutefois l'observation C4 estime, à propos des immeubles d'habitat collectif prévus sur 6 niveaux (R+4+Attique), que « *les distances entre leurs façades et les constructions voisines, bien que non mesurables sur les esquisses, nous semblent faibles et auront un effet de masque important.* » et souhaite donc qu'une étude d'ensoleillement soit réalisée.

9) Historique du projet :

L'observation R2 est très critique sur l'historique du projet et ses 2 premières DUP. Elle met en cause la municipalité précédente et en particulier son maire (« *Sénateur menteur* ») qui a « *menti* » au conseil municipal lors des deux précédentes DUP.

D'autre part cette observation affirme qu'il n'y a pas eu de concertation pour la seconde DUP.

Enfin elle remarque que les expropriations ont été faites conformément à la seconde DUP alors que la maison des handicapés n'avait pas été validée.

10) Formulation malheureuse dans le dossier :

L'observation C1 regrette une formulation malheureuse dans le dossier, existante déjà dans la précédente DUP sur le bâti ancien et disparate et la présence de ruines dans le secteur pour justifier la DUP. Elle indique « *qu'il n'y avait qu'une seule maison ancienne (parcelle 222) et une maison à l'état de ruine (parcelle 82), soit 3,8% environ de la surface totale qui est composée pour l'essentiel de friches industrielles justifiant pleinement la construction de logements.* »

11) Zone de classement au nouveau PLU :

L'observation C3 note que le secteur objet de la DUP est classé en zone UBd alors que les alentours sont en UE. Ce classement « *facilite toujours clairement la réalisation d'un édifice, limitrophe à la zone UE, d'une hauteur de R+4+A. L'apparition d'une telle structure dans le paysage actuel aura une conséquence directe en termes de vis-à-vis et d'ensoleillement.* »

12) Zone de carrières :

Deux observations (C4 et C5) soulignent que, les constructions étant prévues avec des parking en sous-sol dans une zone d'anciennes carrières, il est indispensable qu'une étude de sol préalable soit réalisée.

Thèmes particuliers à un secteur

13) Cas de M. MIALAGUET au 30, sentier des Plains :

Le problème de l'obstruction et condamnation d'ouverture (Fenêtre éclairant la cuisine) en pignon de la maison du 30 sentier des Plains (Construite en limite de la parcelle 37) est soulevé par les courriers C1 et C2.

En effet le projet prévoit sur la parcelle 34 contiguë une construction également en limite de propriété qui serait donc collée à la maison de M.MIALAGUET, bouchant alors complètement la fenêtre de sa cuisine.

14) Cas de M. Davis BENISTY au 9 rue d'Arménie :

Un problème similaire est soulevé par l'observation C3 en ce qui concerne la maison existante du 9 rue d'Arménie (Construite en limite de la parcelle 113) qui verrait, selon le projet, une maison construite en limite de la parcelle 318 collée et gênant ses fenêtres.

L'ensemble des observations en possession du commissaire enquêteur étant indiquées ici, j'invite la Mairie de Clamart à bien vouloir fournir un mémoire en réponse, dans le délai le plus court possible, afin d'apporter le maximum de précisions sur les observations mentionnées ci-dessus. Afin que le commissaire enquêteur puisse réaliser un rapport et des conclusions des plus exhaustifs, il est demandé ici à la Mairie de Clamart d'essayer de répondre à l'ensemble des questions et suggestions présentées ici dans la mesure des éléments en sa possession.

A Clamart, le 5 février 2017

Le Commissaire Enquêteur,



Daniel THIERIET

ANNEXE 1 : observations portées dans le registre d'enquête D.U.P.

N°	Date	Observation
R1	20/01/17	<p> Bonjour Je suis Letic DURAL - 14 Rue Leclerc - 37160 CHAM l'air du village de Cham - 0656 713707 Je suis également past du Comité de Pilotage du quartier René Schuman, en charge de l'urbanisme. Je voulais tout d'abord remercier la ville qui a fait plusieurs concertations et communications aux services de la ville sur la question de nos questions sur les questions. Après les 5 années de nos années d'habitat du quartier, il est en fin de dédale d'après pour le bien de tous les habitants du quartier et donc de ceux de la ville. J'approuve ce projet qui allie des constructions qui selon le projet d'architecture sociale bien dans le secteur à dominante pavillonnaire de plus le projet à l'avantage de favoriser la mixité sociale qui est à mon avis préférable que d'avoir des zones tout social comme pour la commune politique de la présente municipalité. Ainsi 36 % logt social et 64 % logt sociaux. Je pense à l'avantage de la mixité sociale, pas de l'accession à la propriété sociale, la location de logements etc... De plus la vente des logements permet d'équilibrer le budget de la commune et de la commune. D'ailleurs s'en est discuté avec divers habitants de secteur ce programme est pour le quartier programme tout social est imposé. Pour moi le plus de programme est d'être socialement dans la disposition entre pavillonnaire et les logements sociaux. la volonté d'équilibrer le budget de la commune sociale avec les habitants voisins. Je vote pour ce projet équilibré à mes yeux. Letic DURAL </p>

ANNEXE 1 : observations portées dans le registre d'enquête D.U.P.

R2	26/01/17	<p> Monsieur BERGÈRE pour le 53 rue D'HERVILLE 911 91140 CLAMART </p> <p> Clamart le 16 Janvier 16h14. </p> <p> 3 fois fois que nous déplaçons pour cause d'un problème technique </p> <p> C'est un manque au conseil municipal du 5000 du D.U.P. (pas de vote de l'avis des maires à l'ordre du jour </p> <p> une piquette de RAPPEL s'impose le premier P.M.P. 7 points d'insécurité. </p> <p> Le conseil D.U.P. a en compréhension du dossier on devrait faire une procédure comité de commission technique d'urbanisme en de concertation avec les HABITANTS impossible de voir les projets en 3D nous ne ont été vus en de la ville </p> <p> Enfin concertation avec les HABITANTS. Va t'on en finir avec le problème des </p> <p> on s'aperçoit que la maison des handicapés n'a pas pu être construite alors que des éléments ont été apportés </p> <p> Cette P.M.P. a été menée en concertation avec les habitants et nous avons pu voir les plans en 3D. Je suis pour avec le D.U.P. et est à notre de première habitation de la ville de la ville et a nos lieux d'existence pour le premier P.M.P. c'est pour nous pour nous mais que est l'absence aux problèmes du fait qu'il a le pas le dossier et Clamart le 16 Janvier </p>
----	----------	---

ANNEXE 2 : Observations orales reçues par le Commissaire Enquêteur

Date	N°	Observation
------	----	-------------

ANNEXE 3 : Courriers recus par le Commissaire Enquêteur

N°	Date	Observation
C1	26/01/2017	Courrier de Mme Denise BAUER, M Christian FIEGEL, 2 sentier des Plains et de Mme Alice MOURADIAN et M Siranouche MOURADIAN, 2 rue des Monts à Clamart. Voir Annexe 4.
C2	26/01/2017	Courrier de M Jean-Claude MILAGUET, 30 sentier des Plains, Clamart. Photos explicitant le problème soulevé au point 6 du courrier C1. Voir Annexe 4.
C3	31/01/2017	Courrier de M David BENISTY et Mme Carmen BARRANCO OJEDA. Voir Annexe 4.
C4	02/02/2017	Courrier de l'association Vivre à Clamart, 10 rue Fauveau à Clamart. Voir Annexe 4.
C5	03/02/2017	Courrier de Mme Martine BAGDASSARIAN, 13 bis rue de Verdun à Clamart. Voir Annexe 4.

ANNEXE 4 : Courriers reçus par le Commissaire Enquêteur

Courrier n°1

26/1/2017

Denise Bauer, Christian Fiegel

2, sentier des Plains, 92140 Clamart

Alice et Siranouche Mouradian

2, rue des Monts, 92140 Clamart

Quelques remarques et questions sur la DUP de la rue de Verdun, version 2016

1 : Cette DUP nous semble beaucoup plus équilibrée que la précédente qui était entièrement consacrée à la construction de logements sociaux, d'une maison d'accueil spécialisée et d'une résidence pour étudiants. La nouvelle DUP permet un mélange harmonieux de logements privés et sociaux (30%), permettant ainsi une réelle mixité sociale et respectant les objectifs gouvernementaux (loi SRU). D'autre part, la densité des constructions y est moins élevée, en particulier pour les nouvelles maisons en cœur d'îlot, et fait donc place à un urbanisme plus « aéré ».

Néanmoins, nous pouvons nous poser quelques questions sur la transformation de cette DUP ; En effet, la disparition de la résidence pour étudiants, délocalisée à un endroit plus proche des transports en commun (gare de Clamart et du grand Paris) et surtout la disparition de la MAS construite maintenant à Clichy nous laissent perplexes sur les coûts des travaux déjà engagés pour la réalisation de la précédente DUP : choix des architectes, plans détaillés, permis de construire à la signature, ceci concerne de l'argent public dépensé inutilement et que penser de la MAS si il n'y avait pas eu de changement de municipalité! Aurait-elle été construite inutilement? Ceci n'est pas très clair.

2 : Le coût estimé de la construction, de 17 M Euros, est environ 35 % moins élevé que celui estimé pour la réalisation de la DUP précédente et ceci est une bonne chose, surtout qu'il sera très vite amorti par les achats des maisons et appartements. Il est souligné que la ville de Clamart n'est pas engagée dans ces dépenses de construction, mais, au final, est-ce Clamart habitat qui gèrera les logements sociaux construits ?

3 : La localisation des bâtiments envisagés dans la nouvelle DUP s'est faite en collaboration avec les habitants du quartier, via le comité de pilotage Percy-Schneider et n'est donc pas en contradiction avec les intérêts des habitants du quartier, hormis pour la réserve formulée au point 6.

4 : Nous regrettons néanmoins la formulation malheureuse, reprise de la précédente DUP, sur le bâti ancien et disparate et la présence de ruines dans le secteur pour justifier la DUP. Il n'y avait en effet qu'une seule maison ancienne (parcelle 222) et une maison à l'état de ruine (parcelle 82), soit 3,8 % environ de la surface totale qui est composée pour l'essentiel de friches industrielles justifiant pleinement la construction de logements.

5 : D'autre part, les vues en 3 dimensions présentées dans le document de la DUP sont peu claires et inexactes, le bâtiment existant situé sur la parcelle 219, le long de l'avenue de Verdun, ne figure pas dans la 1ère vue page 29. Pourquoi ne pas avoir repris ceux présentés au comité de pilotage ?

6 : Nous émettons néanmoins une réserve sur l'implantation d'une construction qui jouxterait, d'après les plans proposés, la maison très ancienne de Monsieur Milaguet (plan cadastral numéro 37). Sa cuisine a une petite fenêtre s'ouvrant sur la parcelle 34 qui se verrait donc complètement obstruée

ANNEXE 4 : Courriers reçus par le Commissaire Enquêteur

par la nouvelle construction. Des photos ont été envoyées au service de l'urbanisme le 23/06/10. Il y aurait donc lieu de trouver une solution à ce problème : installation d'un puit de lumière et d'une vmc ou léger décalage de la construction. Cette approche permettrait en outre à Monsieur Milaguet d'être rassuré sur la viabilité de sa maison.

7 : La construction des logements sociaux sera à la charge de la société ISF alors que la construction des logements privés à la charge de promoteurs particuliers ; Comment s'effectuera la coordination, en particulier sur les fondations communes et la construction des parkings souterrains ?

8 : Il est prévu la construction d'un local commercial de 50 m2. Est-il nécessaire ? Ne serait-il pas plus judicieux de le remplacer par un local pour assistantes maternelles, cette proposition se justifie d'autant plus par l'arrivée d'une centaine de familles dans l'îlot. D'autre part, les infrastructures scolaires du quartier (écoles Fleury et Estienne d'Orves) pourront-elles supporter l'arrivée conséquente d'enfants ?

En définitive, nous sommes favorables à cette DUP et espérons que le projet réalisé verra vite le jour, permettant ainsi de réhabiliter cette partie du quartier. Nous espérons en outre une réponse aux questions posées.

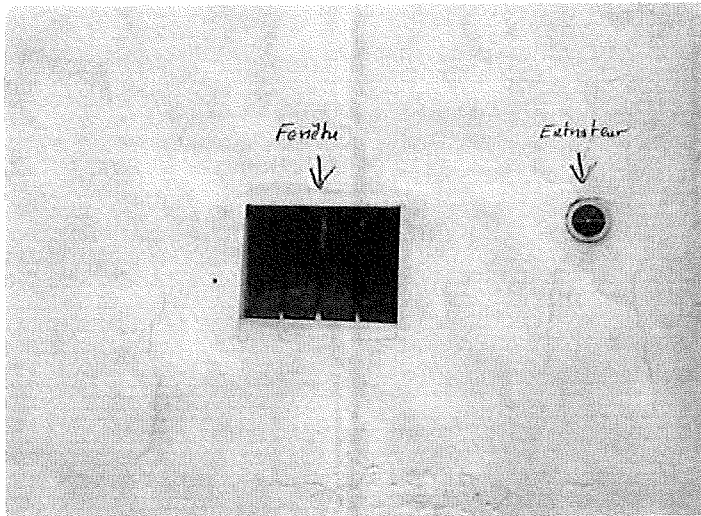
ANNEXE 4 : Courriers reçus par le Commissaire Enquêteur

Courrier n° 2

Courrier de M Jean-Claude MILAGUET, 30 sentier des Plains, Clamart. Photos explicitant le problème soulevé au point 6 du courrier C1.

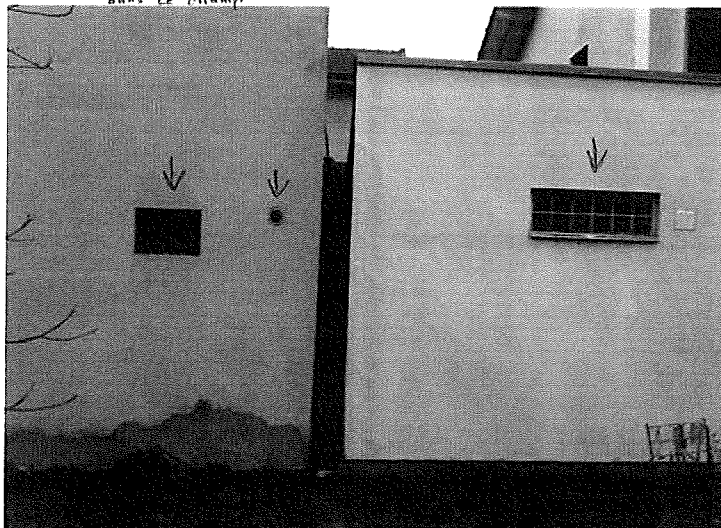
Monsieur MILAGUET Jean-Claude
30, sentier des Plains
92 110 CLAMART

- Arrière de Cuisine dans le champ



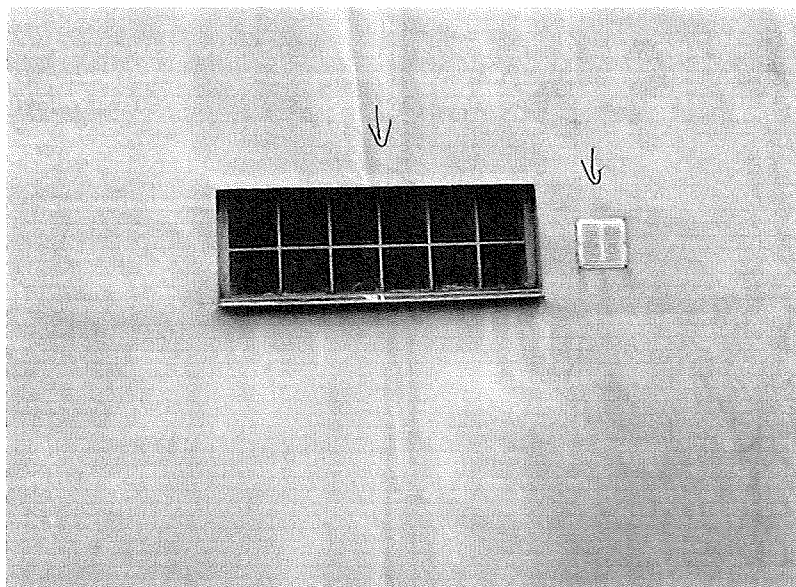
Arrière de Cuisine dans le champ

Arrière Voisin dans le champ

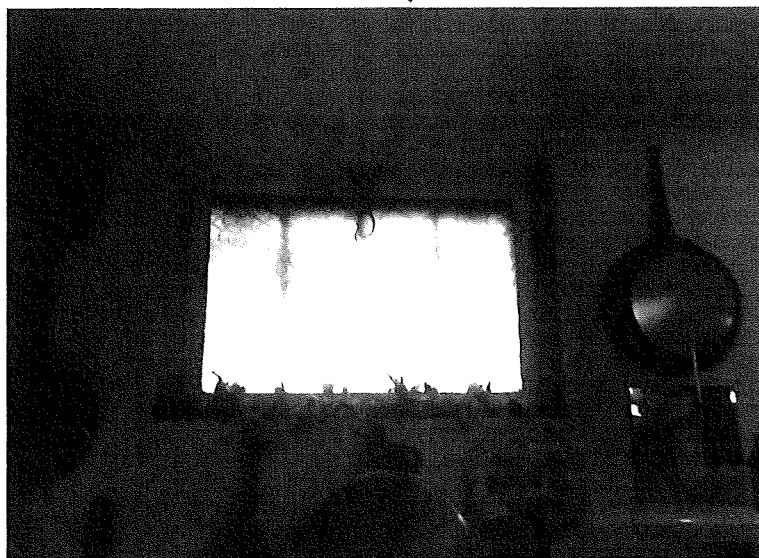


ANNEXE 4 : Courriers reçus par le Commissaire Enquêteur

Arrière Voisin



Fenêtre Dans ma Cuisine



ANNEXE 4 : Courriers reçus par le Commissaire Enquêteur

fenêtre Dans ma Cuisine



ANNEXE 4 : Courriers reçus par le Commissaire Enquêteur

Courrier n° 3

David Bénisty et Carmen Barranco Ojeda
9, rue d'Arménie
92140 Clamart

Mairie de Clamart – Centre Administratif
Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement
1/3 avenue Jean-Jaurès - 92140 Clamart

À l'attention de Monsieur Daniel THIERET le Commissaire Enquêteur

Clamart, le 23 janvier 2017.

Objet : observations Enquête d'Utilité Publique opération « Rue de Verdun »
Copies : M. François I-JET, commissaire enquêteur suppléant + M. Jean-Didier BERGER, Maire de Clamart /

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous nous permettons de vous écrire pour vous faire part de nos remarques sur le projet tel que présenté dans le dossier d'accompagnement de l'enquête, étant directement impactés puisque les parcelles 318 (située 13/15 rue d'Arménie) et 228 sont limitrophes à notre maison.

Nous constatons que la hauteur des constructions dans cette partie du projet a été abaissée à R+1+C ce qui effectivement facilitera son insertion dans l'environnement pavillonnaire du quartier. En revanche, nous découvrons dans le plan de masse présenté page 36 que des constructions seront implantées sur la limite séparative de notre parcelle 113 malgré le fait que notre maison (hauteur R, construite avant 1945) présente 3 fenêtres de toit sur sa face Nord/Ouest. Nous exprimons donc notre inquiétude sur ce point étant donné les conséquences directes sur notre habitat actuel. Par ailleurs, notre façade dispose de 4 VMC et d'une gouttière d'évacuation qui devront également être prisés en compte dans la réalisation du projet.

De manière globale et dans le contexte de nos nombreux échanges avec Clamart Habitat, l'Établissement Public Foncier des Hauts de Seine, Madame Julienne, Monsieur Seyler, Monsieur Berger et le commissaire en charge du dernier PLU, nous pouvons constater que l'actuel PLU, grâce à ses modifications successives depuis ses deux dernières versions, favorise le projet actuel de construction, certes d'utilité publique incontestable et dont nous nous réjouissons pour la commune, mais en perdant de vue la problématique de bonne insertion dans son environnement. La zone visée a été reclassée UB puis UBd alors que les parcelles limitrophes et plus largement le quartier répondaient aux règles UE. Ce reclassement facilite toujours clairement la réalisation d'un édifice, limitrophe à la zone UE, d'une hauteur de R+4+A. L'apparition d'une telle structure dans le paysage actuel aura une conséquence directe en termes de vis-à-vis et d'ensoleillement.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à notre courrier et nous espérons vivement que vous pourrez prendre en compte nos considérations, qui ne sont pas uniquement motivées par des intérêts personnels.

Bien cordialement,

David Bénisty et Carmen Barranco Ojeda

ANNEXE 4 : Courriers reçus par le Commissaire Enquêteur

Courrier n°4



Site : <http://www.vivreclamart.fr>
Courriel : vivreclamart@gmail.com

Vivre à Clamart
10, rue Fauveau
92140 Clamart

M. Daniel THIERIET
Commissaire Enquêteur
Place Maurice Gunsbourg
92140 CLAMART

Clamart, le 2 février 2017

Objet : Enquête publique relative à l'Opération « Rue de Vendun » à Clamart.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

L'association « Vivre à Clamart » a été créée au début des années soixante dix avec pour objet la préservation de la qualité de la vie à Clamart et notamment la protection de l'environnement. Forte d'environ 150 adhérents à ce jour, nos actions sont guidées par trois principes :

1. Préserver la qualité de la vie dans notre commune et ses environs avec une attention particulière sur l'environnement et le développement durable.
2. Obtenir une réelle concertation sur toutes les décisions municipales qui engagent le principe précédent, en particulier sur les opérations d'urbanisme et d'équipements publics.
3. Conserver une indépendance totale à l'égard de toutes les familles politiques partisanes que nous respectons mais qui n'ont en aucune façon à intervenir directement ou indirectement dans notre travail.

Dans ce cadre, nous avons étudié les documents du dossier de ce projet d'aménagement et nous souhaitons vous faire part de nos observations.

Cette opération est la troisième qui est présentée pour l'aménagement de cet îlot, les précédentes n'ayant pas abouti pour de multiples raisons, en particulier celle d'une forte résistance des riverains. Les projets précédents n'ont pu concrétiser, ce qui démontre bien les difficultés à intégrer de nouvelles constructions dans une zone d'habitat collectif (Ud) en limite d'une zone pavillonnaire (UE), comme c'est le cas dans d'autres quartiers de notre ville.

C'est pourquoi nous nous attendions à trouver dans le dossier de la présente enquête des plans plus précis définissant les dimensions et l'implantation des constructions projetées, afin de nous assurer que leur insertion est bien respectueuse des constructions riveraines et que les règles concernant leurs hauteurs et les distances des façades entre elles sont bien respectées.

Or, le dossier ne comprend que 3 petites esquisses insérées « à titre indicatif » dans le texte, pages 28 et 29. Ces images ne permettent pas de vérifier la bonne intégration de ces futures constructions dans leur environnement.

L'absence de plans plus précis est regrettable car ils auraient permis une meilleure information sur ce projet et de franchir une étape supplémentaire dans la concertation.

Leur absence dans le dossier est étonnante car l'étude d'avant projet sommaire doit être à ce stade assez avancée : Le dossier est assez précis en ce qui concerne le nombre de logements et la surface de planchers prévus (38 logements sociaux pour 2575 m² de SDP, 44 appartements et 22 maisons en logements libres pour 5485 m² de SUP).

Association pour l'amélioration de la qualité de la vie - A.Q.V. Agréée loi de 1901
SIÈGE SOCIAL : 10, rue Fauveau - 92140 Clamart - Tél/fax : 01.46.44.01.90 - CCP LA SOURCE 33.434.71.Y

ANNEXE 4 : Courriers reçus par le Commissaire Enquêteur

2

Les immeubles d'habitat collectif sont prévus sur 5 niveaux (R+4 + Attique). Les distances entre leurs façades et les constructions voisines, bien que non mesurables sur les esquisses, nous semblent faibles et auront un effet de masque important.

Nous souhaitons qu'une étude d'ensoleillement soit réalisée afin d'être assurés que ce critère important a bien été pris en compte. Cette étude et ses conclusions devront être communiquées aux futurs acquéreurs et riverains.

Par ailleurs, Toutes les constructions étant prévues avec un parking en sous sol, une étude de sol préalable est indispensable. Compte tenu du secteur concerné, elle devra être très précise et complète pour que les dispositions soient prises pour éviter tout risque de désordre (présence d'anciennes carrières et hydrogéologie).

Bien que ce projet constitue une amélioration notable par rapport aux deux projets antérieurs, avec une bonne appréciation des riverains qui ont été consultés, nous souhaitons que cette concertation se poursuive, en particulier sur les points que nous avons pointés, et que les riverains soient informés et associés à chaque étape du processus de définition de ce projet d'aménagement.

En espérant que nos observations et demandes seront prises en considération, nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de notre considération distinguée.

La Présidente


Marie-Jeanne Corson

ANNEXE 4 : Courriers reçus par le Commissaire Enquêteur

Courrier n° 5

Martine BAGDASSARIAN
13 bis, rue de Verdun
92140 CLAMART

ingénieur
Famille clamartoise depuis 1926
Voisine immédiate du projet
Membre du comité de pilotage « Quartier Percy Schneider »

A l'attention de
Monsieur Daniel THIERIET
Commissaire Enquêteur

Clamart, le 27 janvier 2017

Objet : Observations sur le troisième projet de DUP relative au secteur « rue de Verdun ».

Monsieur,

Concernant la DUP susvisée en objet, voici quelles sont mes observations :

Un petit rappel des faits ayant conduit à l'état actuel dans lequel se trouve ce quartier, s'impose. Des terrains se trouvent en friches depuis l'abandon du projet de la B16, en 1974 (43 ans !), avec présence de « dents creuses ». Aujourd'hui, ils sont le « quartier général » des rats qui viennent de la voie ferrée toute proche.

Suite à deux DUP consécutives (nous en sommes à la troisième), et à 6 années de « rebondissements », les maisons n'ayant pas été rasées, sont restées murées, éventrées, et constituent régulièrement des squats pour des personnes qui y importent le lot des incivilités bien connues... alors que le quartier ne comportait qu'une seule maison en ruine, auparavant. Certains habitants, désireux de louer leurs biens, n'y parviennent plus, du fait d'un environnement qui décourage l'éventuel acquéreur. Parallèlement, ils doivent s'acquitter de la taxe sur les logements vacants, en plus des taxes foncières, et d'habitation...

Un nouveau projet devenait donc, urgent. Les projets de Résidence Étudiante, et de Maison d'Accueil Spécialisée, ne sont plus d'actualité. La situation de la Résidence Étudiante, près d'un accès facile aux transports (tel que la gare de Clamart et du Grand Paris), me semble plus judicieuse. Concernant le domaine de la santé, le quartier inclut déjà : l'Hôpital Inter Armées Percy, la maison pour personnes âgées Korian, et la maison pour handicapés « Les Papillons Blancs », cette dernière située sur Issy-les-Moulineaux, mais à quelques pâtés de maisons seulement, de l'Îlot d'Annania.

Par ailleurs, répondre à la forte demande en logements, existante sur le territoire, et satisfaire les attentes des clamartois, et plus particulièrement des familles (logements de type T5), me semble davantage correspondre aux besoins.

Qui plus est, ce projet intègre les orientations de l'État, il respecte le Schéma Directeur d'Île-de-France, et le Programme Local de l'Habitat communautaire.

Avec ses 32 % de surface construite à destination du secteur locatif social, le quota de 25 % fixé par la loi SRU, est respecté.

L'offre diversifiée de logements (un tiers de logements sociaux, deux tiers de logements en libre accession) participe à la mixité sociale, créatrice du lien social, générant le « bien vivre ensemble ». On retrouve cet équilibre au sein même, du logement social (un tiers de logements en financement PLAI, un tiers en PLUS, un tiers en PLS collectifs ou individuels).

1/2

ANNEXE 4 : Courriers reçus par le Commissaire Enquêteur

L'opération s'insère mieux dans l'environnement existant (couture urbaine douce), conséquence d'une concertation avec les riverains, via le Comité de Pilotage du Quartier Percy-Schneider, dans le respect de la Charte de l'Environnement, adoptée le 24 juin 2004.
Une pareille concertation est souhaitée lors de l'affectation des 50 mètres carrés à l'usage de commerces/services, et plus largement, pour la mise en œuvre du projet.
Le renoncement à l'étalement urbain, en réduisant l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que la création d'espaces libres et verts (63 %, face à 37 % d'emprise au sol), va dans le bon sens eu égard au Plan d'Aménagement de Développement Durable.

Le bilan financier de l'opération est à l'équilibre, grâce aux 88 % de logements libres.

Bien sûr, un rappel à la vigilance auprès des promoteurs retenus, sur le plan hydrogéologique, sera de mise, compte tenu de l'état des carrières, et du sinistre de 1961, sur le secteur.

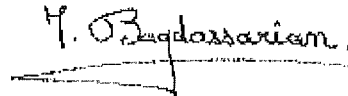
Une solution amiable est à prévoir, concernant certains riverains dont les maisons présentent un mur qui jouxte le projet (présence d'une petite fenêtre, de bouches d'aération, d'une gouttière... du fait de constructions antérieures aux lois d'urbanisme de 1945).

Bien que les plans fournis dans le dossier d'accompagnement pour demande d'ouverture d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, soient exhaustifs, on peut regretter la piètre qualité de certains, rendant leur lisibilité difficile.

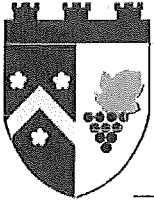
Pour conclure, et pour les raisons ci-dessus évoquées, je suis favorable au projet qui nous est présenté à ce jour.

Espérant que mon courrier recueillera toute votre attention et vous en remerciant à l'avance, veuillez agréer Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Courrier en deux pages
Martine BAGDASSARIAN









mairie de Clamart
DIRECTION DE L'URBANISME

Clamart, le 15 février 2017

Monsieur Daniel THIERIET
21 rue de l'Eglise
92200 NEUILLY SUR SEINE

 suivi par Nadia MINIER
 01.46.62.36.49

Objet : Réponses apportées au PV des observations de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, pour l'opération « rue de Verdun » à Clamart.

Monsieur le commissaire enquêteur,

Vous avez bien voulu nous transmettre votre procès-verbal des observations émises lors de l'enquête publique qui s'est tenue du 02 janvier au 03 février 2017 inclus, pour l'opération « rue de Verdun » sur le territoire de la Commune de Clamart.

Ce procès-verbal contient des informations et des questions auxquelles nous souhaitons répondre.

Je souhaite également, par la présente, vous rappeler les éléments qui ont motivé la décision de ce dossier modificatif de Déclaration d'utilité publique (DUP) et donc de ce nouveau projet.

Ainsi, pendant la durée de l'enquête, douze personnes sont venues consulter le dossier, deux observations ont été consignées sur le registre et cinq courriers envoyés ou remis directement pendant vos permanences. Il ressort globalement de cette participation un avis favorable au projet.

Nous constatons également, comme vous, que l'opération est bien accueillie par les Clamartois. En effet, la motivation de la Municipalité pour faire évoluer ce programme de logements s'est appuyée sur une concertation spécifique permettant ainsi de répondre à une importante attente de la population du quartier de voir se réaliser un projet où la mixité sociale est traitée à l'échelle de l'opération.

Toute correspondance

doit être adressée

à Monsieur le Maire

Hôtel de ville

Place Maurice Gunsbourg

92141 Clamart Cedex

Tél. : 01 46 62 35 35

e-mail : mairie@clamart.fr

www.clamart.fr

Ainsi la répartition entre logements locatifs sociaux et logements en accession libre répond de façon équilibrée à cette préoccupation. Le projet, dans sa forme urbaine,

respecte le tissu environnant. Les Clamartois qui se sont exprimés l'ont bien compris et approuvent ce projet.

Afin de répondre au mieux aux interrogations qui pourraient néanmoins subsister, vous trouverez ci-dessous nos éléments de réponse :

1 – Avis favorable du projet :

« Presque toutes les observations (CA, C4, C5, R1, R2) indiquent, à côté de remarques, de façon explicite qu'elles sont favorables au projet. De même pratiquement toutes les personnes reçues pendant les permanences ont émis, de façon verbale, un avis favorable au projet (le commissaire enquêteur n'a pas considéré qu'il s'agissait vraiment d'observations verbales car il s'agissait simplement d'impressions données au cours de discussions). Aucune observation n'émet un avis défavorable ».

La Ville se réjouit que ce nouveau projet soit accueilli aussi favorablement par les Clamartois.

2 – La mixité sociale :

« Une des raisons de cet avis favorable vient du caractère de mixité sociale du projet, souligné par plusieurs observations (C1, C5, R1). En effet ce projet permet « un mélange harmonieux de logements privés et sociaux (30%), permettant ainsi une réelle mixité sociale et respectant les objectifs gouvernementaux (loi SRU) ». Cette mixité est « préférable que d'avoir des zones tout social, comme prévu par l'ancienne politique de la précédente municipalité. »

Par ailleurs l'observation C5 note que ce projet intègre les orientations de l'Etat et respecte le Schéma Directeur d'Ile de France ainsi que le Programme Local de l'Habitat communautaire ».

Depuis le printemps 2014, la nouvelle Municipalité a, en effet, fait le choix de privilégier la mixité sociale à l'échelle du projet qui permet de répondre aux attentes des habitants et notamment du quartier dans lequel le projet est prévu.

3 – Les aspects financiers du projet :

« Plusieurs observations (C1, C5, R1) soulignent le caractère plus équilibré du projet actuel sur le plan financier : dépenses de construction inférieures de 35% à celles du projet précédent de 2011. De plus il est noté que la Ville de Clamart ne sera pas engagée dans ces dépenses.

Toutefois l'observation C1 s'interroge sur tous les coûts engagés sur les précédents projets (Choix des architectes, plans détaillés...) ».

Le programme en terme d'offre de logements (logements en accession et logements locatifs sociaux) et donc le montant attendu des charges foncières à céder permet également de rééquilibrer le bilan de l'opération. Les dépenses réalisées

préalablement font partie intégrante du bilan global du dossier modifié.

4 – Concertation préalable au projet :

« La plupart des observations (C1, C4, C5, R1, R2) reconnaissent qu'il y a eu une excellente concertation entre les services de la mairie et les habitants du quartier, en particulier via le comité de pilotage du quartier Percy-Schneider.

Cet avis a été également la conclusion donnée aux entretiens avec pratiquement toutes les personnes qui se sont présentées pendant les permanences (Dont beaucoup n'ont pas fait d'observation écrite)».

La concertation, avec notamment trois représentants des habitants du quartier, a permis l'intégration des préoccupations des riverains dans un souci d'aboutir au projet le plus respectueux possible des objectifs d'insertion urbaine et d'équilibre financier.

5 – Problèmes liés au dossier :

« Plusieurs observations (C1, C4 et C5) indiquent que les plans en 3D explicitant le projet dans le dossier sont peu clairs, illisibles et inexacts sur un point (Le bâtiment existant sur la parcelle 219 ne figure pas sur la 1^{ère} vue page 29).

Toutefois l'observation C1, confortée par l'observation R2, souligne que des vues 3D très claires ont été présentées au comité de pilotage du quartier ».

Les illustrations graphiques de la page 29 sont présentées à titre indicatif et ne donnent des renseignements que sur des gabarits constructibles du projet. Concernant la remarque sur la parcelle 219, au vu des documents en notre possession, elle n'existe pas ; il s'agit vraisemblablement de la parcelle 218 qui fait partie intégrante du projet.

6 – Coordination de l'opération :

« L'observation C1 constate dans le dossier que la construction des logements sociaux sera à la charge de la société I3F alors que la construction des logements privés sera à celle de promoteurs privés, et se demande donc comment sera assurée la coordination des travaux ».

Le mode opératoire du chantier n'est pas encore arrêté à ce jour. Quoiqu'il en soit, tout sera étudié pour une parfaite coordination, de sorte à minimiser toutes les nuisances pour les riverains et optimiser la réalisation du programme dans sa globalité.

7 – Implantation de commerces et autres utilités :

Deux observations (C1 et R1) abordent le sujet de l'implantation de commerces dans le cadre du nouvel aménagement sans toutefois être d'accord entre eux : la première se demande si c'est vraiment utile alors que la seconde considère que c'est un atout du projet.

Par ailleurs l'observation C5 souhaite que la bonne concertation continue lors de « l'affectation des 50 mètres carrés à l'usage de commerces/services et plus largement pour la mise en œuvre du projet. »

D'autre part l'arrivée d'une centaine de nouvelles familles dans l'îlot pose le problème de la capacité d'accueil des infrastructures scolaires du quartier ».

Concernant le choix du commerce ou de l'activité prévus dans le programme, la Ville n'a pas encore entamé, à ce stade du dossier, de prospective commerciale.

S'agissant de l'offre d'équipements publics communaux et plus particulièrement des groupes scolaires, la Ville a entériné un plan pluriannuel d'investissement 2017 – 2021 très ambitieux.

Celui-ci comprend notamment des travaux d'amélioration, d'extension ou de création de groupes scolaires sur le territoire communal. Dans le cas d'extension et de création, ces travaux pourront, en parallèle, donner lieu à une réorganisation des périmètres scolaires, si l'arrivée de nouvelles familles dans certains secteurs le nécessite.

8 – Esthétique architecturale :

« Deux observations (R1 et C3) soulignent l'esthétique architecturale du projet qui allie des constructions (Immeubles et pavillons – de hauteur ramenée à R+1) s'insérant très bien dans le secteur à dominance pavillonnaire.

Toutefois l'observation C4 estime, à propos des immeubles d'habitat collectif prévus sur 6 niveaux (R+4+Attique), que « les distances entre leurs façades et les constructions voisines, bien que non mesurables sur les esquisses, nous semblent faibles et auront un effet de masque important. » et souhaite donc qu'une étude d'ensoleillement soit réalisée ».

Les bâtiments de logements collectifs seront implantés à une distance d'environ 15 mètres des habitations existantes au point le plus défavorable afin de préserver au maximum l'ensoleillement. De plus des variations de hauteurs sont prévues. Il est bien de rappeler que le projet devra respecter le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur.

Le projet donnera dans tous les cas lieu à de nouvelles phases de concertation s'agissant notamment du cahier des charges architectural à respecter.

9 – Historique du projet :

L'observation R2 est très critique sur l'historique du projet et ses 2 premières DUP. Elle met en cause la municipalité précédente et en particulier son maire (« Sénateur menteur ») qui a « menti » au conseil municipal lors des deux précédentes DUP.

D'autre part cette observation affirme qu'il n'y a pas eu de concertation pour la seconde DUP.

Enfin elle remarque que les expropriations ont été faites conformément à la seconde DUP alors que la maison des handicapés n'avait pas été validée ».

Le projet est toujours qualifié d'intérêt général même en l'absence de la Maison d'Accueil Spécialisé (M.A.S) dès lors que des logements sociaux sont construits. Pour mémoire, le projet d'installation d'un tel établissement avait reçu un avis défavorable de l'Agence régionale de santé (ARS) tel que précisé dans les annexes du dossier.

10 – Formulation malheureuse du projet :

L'observation C1 regrette une formulation malheureuse dans le dossier, existante déjà dans la précédente DUP sur le bâti ancien et disparate et la présence de ruines dans le secteur pour justifier la DUP. Elle indique « qu'il n'y avait qu'une seule maison ancienne (parcelle 222) et une maison à l'état de ruine (parcelle 82), soit 3,8% environ de la surface totale qui est composée pour l'essentiel de friches industrielles justifiant pleinement la construction de logements. »

Cette remarque est le résultat d'une coquille dans le dossier. En effet, la municipalité ne remet pas en cause la qualité des ambiances du secteur, dont l'échelle apporte calme et convivialité au quartier. Il n'en demeure pas moins qu'actuellement un certain nombre de bâtiment acquis dans le cadre de l'historique de ce dossier ont fait l'objet de squat et de démolitions partielles et doivent aujourd'hui faire l'objet de démolition afin de faire place à un programme qualitatif et en harmonie avec les bâtiments existants au pourtour du périmètre de l'opération.

11 – Zone de classement au niveau du PLU :

« L'observation C3 note que le secteur objet de la DUP est classé en zone UBd alors que les alentours sont en UE. Ce classement « facilite toujours clairement la réalisation d'un édifice, limitrophe à la zone UE, d'une hauteur de R+4+A. L'apparition d'une telle structure dans le paysage actuel aura une conséquence directe en termes de vis-à-vis et d'ensoleillement. »

Le règlement du PLU prévoit en zone UBd – article 10.1.2 « au sein du périmètre délimité du document graphique 5.1 (partie hachurée sur le plan), la hauteur maximale des constructions sera limitée à 9 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage.

Il s'agit d'une disposition nouvelle intégrée lors de la révision du PLU afin de gérer harmonieusement les gabarits entre les secteurs de type pavillonnaire et le secteur UBd qui permet la construction de collectifs de plus grande hauteur.

12 – Zone de carrières :

« Deux observations (C4 et C5) soulignent que, les constructions étant prévues avec des parking en sous-sol dans une zone d'anciennes carrières, il est indispensable qu'une étude de sol préalable soit réalisée ».

La Ville de Clamart se préoccupe nécessairement de la problématique des carrières et a bien conscience de l'inquiétude des riverains concernant l'état du sous-sol. Aussi, nous pouvons vous assurer que toutes les études nécessaires et rendues absolument obligatoires par l'Inspection générales des carrières (IGC) pour tout dépôt de dossier de permis de construire, seront réalisées, de sorte qu'il ne puisse subsister aucun doute.

13 - Cas de M. MIALAGUET au 30 sentier des Plains

« Le problème de l'obstruction et condamnation d'ouverture (Fenêtre éclairant la cuisine) en pignon de la maison du 30 sentier des Plains (Construite en limite de la parcelle 37) est soulevé par les courriers C1 et C2.

En effet le projet prévoit sur la parcelle 34 contiguë une construction également en limite de propriété qui serait donc collée à la maison de M.MIALAGUET, bouchant alors complètement la fenêtre de sa cuisine ».

Il sera exigé des architectes en charge du projet la prise en compte de toutes les contraintes techniques relatives aux habitations existantes et leur intégration à la conception des nouvelles constructions, dans le respect des obligations règlementaires.

14 – Cas de M. BENISTY au 9 rue d'Arménie :

« Un problème similaire est soulevé par l'observation C3 en ce qui concerne la maison existante du 9 rue d'Arménie (Construite en limite de la parcelle 113) qui verrait, selon le projet, une maison construite en limite de la parcelle 318 collée et gênant ses fenêtres ».

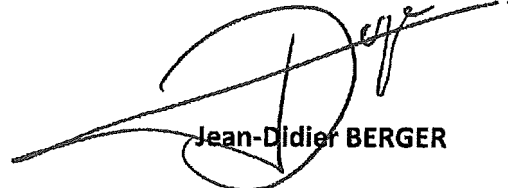
Comme indiqué ci-dessus, il sera exigé des Architectes de proposer une conception volumétrique respectueuse du programme et des obligations règlementaires.

Souhaitant avoir répondu à vos observations.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-enquêteur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Bien à vous

**Le Maire
Président du Territoire
Vallée Sud – Grand Paris,**


Jean-Didier BERGER