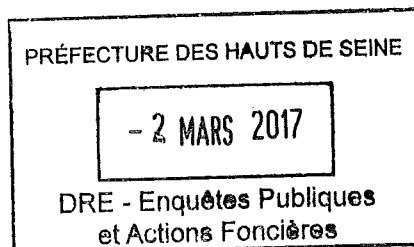


# DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE

## 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.

## CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête du 2 janvier 2017 au 3 février 2017

## **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<sup>ème</sup> 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.

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.

Les conclusions présentées ci-après pour la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) s'appuient sur le Rapport d'Enquête.

## **1. Conclusions du Commissaire Enquêteur :**

### **1.1. Aspects généraux :**

Le Commissaire Enquêteur constate d'abord que cette enquête a moyennement intéressé le grand public. En effet 7 observations orales, écrites dans le registre ou par courrier ont été recueillies au cours de l'enquête et 12 personnes se sont présentées pendant les permanences.

Ce peu d'intérêt du public pour cette enquête s'explique probablement par la très bonne concertation préalable effectuée avant l'enquête.

***Procédure :***

L'ensemble des formalités valant procédure d'enquête publique s'est déroulé conformément aux articles de l'arrêté de Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine du 1<sup>er</sup> décembre 2016. Le commissaire enquêteur n'a pas constaté d'anomalies, tant dans les formalités de publicité que dans le déroulement de l'enquête.

En ce qui le concerne, il donne donc un avis favorable sur les phases de la susdite procédure.

**1.2. Conclusions détaillées :**

Les 7 observations reçues ont été synthétisées dans 14 thèmes, chaque observation ayant abordé plusieurs thèmes. Nous ne reprendrons ici que les conclusions majeures pour chaque thème, les détails pourront être lus dans le Rapport d'Enquête.

***1°) Avis favorable au projet :***

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.

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.

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.

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 :**

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.

La Mairie confirme que 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 de rééquilibrer le bilan de l'opération. Elle indique aussi que les dépenses réalisées préalablement à ce projet font partie intégrante du bilan global du dossier modifié.

### **4°) Concertation préalable au projet :**

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.

Cette concertation préalable jugée *bonne* par tous les protagonistes a probablement, aux yeux du Commissaire Enquêteur, 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 :**

Plusieurs observations indiquent que les plans en 3D explicitant le projet dans le dossier sont peu clairs, illisibles et inexacts sur un point précis.

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

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.

### **6°) Coordination de l'opération :**

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 logements privés sera à celle de promoteurs privés, et se demande donc comment sera assurée la coordination des travaux.

La Ville indique qu'à ce stade du projet, il est normal que le mode opératoire du chantier ne soit pas encore défini complètement.

Par ailleurs 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 :**

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. Le problème de la capacité des écoles du quartier est également abordé.

Dans son mémoire en réponse, la Ville répond parfaitement aux questions posées par le public sur ces points.

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

### **8°) Esthétique architecturale :**

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.* »

La Mairie répond tout à fait judicieusement que 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.

Par ailleurs le Commissaire Enquêteur apprécie l'engagement pris de nouvelles phases de

concertation concernant le cahier des charges architectural.

**9°) Historique du projet :**

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.

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. Toutefois 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 :**

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.* »

Sur ce point 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 :**

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.* »

Dans son Mémoire, 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 :***

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.

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 assure-t-elle 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 deux courriers.

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 limitrophe 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 que la Ville exigera 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 :***

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.

Comme pour le thème n°13, le Commissaire Enquêteur prend note que la Ville exigera des

architectes en charge du projet de faire en sorte que ces obligations réglementaires soient respectées.

### 1.3. QUESTIONS FONDAMENTALES POUR LA D.U.P. :

#### *1.3.1. 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.

#### *1.3.2. 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.

#### *1.3.3. Le bilan coûts - avantages de l'opération :*

Il résulte de l'analyse « coûts-avantages » présentée dans le rapport d'enquête 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.*



## **2. Conclusions finales :**

Pour toutes les raisons mentionnées dans les paragraphes précédents ci-dessus, qui s'appuient sur le Rapport d'Enquêtes, le Commissaire Enquêteur émet l'avis suivant :

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

**Par ailleurs le Commissaire Enquêteur recommande fortement que le problème des ouvertures objet des thèmes 13 et 14 soit réglé correctement, comme la Ville s'y engage dans son Mémoire en réponse.**

A Clamart, le 28 février 2017

Le Commissaire Enquêteur



Daniel THIERIET

