

Département des Hauts-de-Seine

Ville de Clamart

Enquête Publique Environnementale

Préalable à l'Autorisation d'un Permis d'Aménager

**PLAINE SUD « QUARTIER DES CANAUX »**

Présenté par la

**Société EIFFAGE AMENAGEMENT**

Du lundi 7 novembre 2016 au vendredi 9 décembre 2016

**RAPPORT D'ENQUETE**

Saint-Cloud Le 17 janvier 2017

Le commissaire enquêteur



Table des matières

1	CONTEXTE ET GENERALITES .....	2
1.1	PREAMBULE ET HISTORIQUE .....	4
1.2	OBJET DE L'ENQUETE.....	4
1.3	CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE .....	4
1.4	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES & DESCRIPTION DU PROJET .....	5
1.4.1	Caractéristiques principales du projet.....	5
1.4.2	Description du projet .....	5
1.5	COMPOSITION DU DOSSIER.....	6
1.5.1	Arrêté municipal (annexe n°1) .....	6
1.5.2	Registre de l'enquête publique (annexe n°2).....	6
1.5.3	Dossier d'enquête publique (Annexe n°3).....	6
1.6	AVIS SUR L'ETUDE D'IMPACT.....	10
1.6.1	Avis de l'Autorité Environnementale.....	10
1.6.2	Réponse de la société EIFFAGE Aménagement.....	10
1.6.3	Avis du commissaire enquêteur.....	10
2	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	12
2.1	DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	12
2.2	MODALITES D'ORGANISATION DE L'ENQUETE .....	12
2.2.1	Réunion initiale avec la Ville de Clamart et la Maitrise d'Ouvrage.....	12
2.2.2	Arrêté municipal – mise à disposition du dossier d'enquête publique .....	14
2.2.3	Première réunion avec M. le Maire de Clamart.....	14
2.2.4	Arrêté prescrivant l'enquête .....	14
2.2.5	Organisation des permanences .....	15
2.3	INFORMATION DU PUBLIC .....	16
2.3.1	Affichage et publicité de l'enquête publique (annexe n°4) .....	16
2.3.2	Informations complémentaires.....	16
2.4	CLIMAT GENERAL .....	16
2.5	FORMALITES DE FIN D'ENQUETE .....	17
2.5.1	Clôture du registre .....	17
2.5.2	2° Réunion avec M. le Maire de Clamart .....	17
2.5.3	Information recueillie à la fin de l'enquête.....	17
2.5.4	Notification du procès-verbal de Synthèse (annexe n°5) .....	17
2.5.5	Mémoire en réponse .....	17
2.5.6	Transmission du rapport.....	17
2.6	RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS .....	17
2.6.1	Sur le registre.....	18
2.6.2	Par courrier .....	18
2.6.3	Oralement .....	18
2.6.4	Thèmes .....	18
2.6.5	Origine des thèmes par inscription ou par courrier .....	18



3	ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	19
3.1	THEMES N°1 & N°5 - PROGRAMME et VOLET SOCIAL.....	19
3.1.1	Observations favorables .....	19
3.1.2	Observations défavorables (densité, logements sociaux, activités économiques, équipements publics.....)	20
3.1.3	Demandes, propositions (Tour Pentagone, parking relais, phasage & calendrier)	21
3.2	THEME N°2 - ENVIRONNEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE ..	23
3.2.1	Observations favorables .....	23
3.2.2	Observations défavorables (énergies renouvelables, jardins potagers,)	23
3.2.3	Demandes, propositions (implantation des bâtiments, gestion de l'eau, espèces protégées, pollution des sols) .....	23
3.3	THEME N°3 - VOLET ARCHITECTURAL .....	25
3.3.1	Observations favorables .....	25
3.3.2	Observations défavorables.....	25
3.3.3	Demandes et propositions.....	26
3.4	THEME N°4 - CIRCULATIONS DOUCES DEMANDES DIVERSES.....	26
3.4.1	La circulation.....	26
3.4.2	Circulations douces.....	28
3.4.3	Demandes diverses.....	28
3.5	THEME N°5 - VOLET SOCIAL .....	29
3.6	THEME N°6 - PROCEDURES.....	29
3.6.1	Procédures.....	29
3.6.2	Volet financier.....	30
3.6.3	Volet foncier.....	31
3.7	QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	32
3.7.1	Question n°1: Accord du propriétaire.....	32
3.7.2	Question n°2 : Répartition des logements sociaux.....	32
4	CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR .....	36
4.1	PREAMBULE .....	36
4.2	CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	36
4.2.1	Sur le déroulement de l'enquête .....	36
4.2.2	Sur le dossier soumis à l'enquête .....	36
4.2.3	Sur les observations du public.....	37
4.2.4	Sur le procès-verbal de synthèse .....	37
4.2.5	Sur le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse .....	37
4.2.6	Sur le projet.....	40
4.3	AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	42
4.3.1	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR .....	42
4.3.2	CONDITIONS DE L'AVIS .....	42



# 1 CONTEXTE ET GENERALITES

## 1.1 PREAMBULE ET HISTORIQUE

L'opération d'aménagement de la plaine sud, « quartier des canaux », est inscrite dans le territoire Vallée Sud Grand Paris. Sur un terrain de 5,3 hectares, elle répond aux objectifs du PADD et de l'OAP « Plaine Sud » du PLU de Clamart révisé le 12 juillet 2016.

Le site du projet est entouré, dans le paysage lointain par le Bois de Clamart, la forêt de Verrières, Meudon la Forêt, le Plessis-Robinson,..., et de manière plus rapproché, au sud par la zone industrielle NOVEOS, dont la majeure partie s'étend sur la commune du Plessis-Robinson, au nord par la RD 906 avec la ligne de tramway T6 et des quartiers d'habitations, à l'est par le « Petit Clamart ».

## 1.2 OBJET DE L'ENQUETE

Il s'agit d'une enquête publique environnementale, préalable à la demande de permis d'aménager déposée en mairie de Clamart par la SAS EIFFAGE Aménagement le 5 octobre 2016. Elle concerne le projet de permis d'aménager la Plaine Sud « quartier des canaux », située sur la commune de Clamart (Hauts-de-Seine)

Ce projet porte sur l'aménagement de 52 989 m<sup>2</sup> de terrains prévus en 5 tranches se répartissant en lots et espaces publics .

Pour la ville de Clamart, il s'agit de transformer cette entrée de ville, qui s'apparente à une friche industrielle, de la requalifier et de créer une liaison entre les quartiers limitrophes, avec un programme favorisant la mixité sociale et urbaine.

Il s'agit également du maintien de la biodiversité et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.

Le programme prévu comporte : groupe scolaire, cuisine centrale, un hôtel, logements sociaux, espaces publics, un canal, commerces, halle de marché.

Le terrain est composé de six parcelles, permettant l'édification de 25 lots constructibles et de 90 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Le projet sera poursuivi lors d'une deuxième partie située à l'est, prévue à l'OAP.

## 1.3 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

L'enquête publique répond notamment aux documents généraux législatifs et réglementaires suivants:

- Code de l'urbanisme, notamment les articles :
  - R.421-19,
  - R.441-1, R.442-2
  
- Code de l'environnement, notamment les articles :
  - L.122.1, L.122-7
  - L.123-1 à L.123-19,
  - R.122-2 rubrique 39, R.122-5, R.122.6, R.122.11
  - R.123-1 à R.123-27.



- Code général des collectivités territoriales
- PLU de Clamart approuvé le 9 novembre 2005, a fait l'objet de deux modifications simplifiées les 28 novembre 2011 et 28 mars 2012, de 3 modifications les 27 juin 2006, 23 septembre 2009, 24 avril 2013 et de 3 mises à jours les 4 février 2008, 21 octobre 2010, 26 juillet 2011 et en dernier lieu d'une révision le 12 juillet 2016.

## 1.4 CARACTERISTIQUES PRINCIPALES & DESCRIPTION DU PROJET

### 1.4.1 Caractéristiques principales du projet

Le terrain, situé sur le plateau de Clamart et inséré dans la ville, est actuellement en état de friche. En forme d'hexagone irrégulier, il est limité :

- au nord par l'avenue Général de Gaulle (RD 906), axe routier structurant, support de la ligne de tramway T6, et des quartiers d'habitat collectif,
- au sud-ouest par l'impasse Collet Ferry, les avenues Réaumur et Newton,
- au sud par le parc d'affaires NOVEOS, dont l'entreprise MBDA,
- à l'est par différentes parcelles mitoyennes, dont la tour Pentagone.

Il s'agit de saisir l'opportunité de cet aménagement positionné à l'entrée de ville desservie récemment par la ligne T6 du tramway, atout majeur, pour créer une liaison entre les quartiers dont ceux d'habitations du Plessis-Robinson par l'édification d'un ensemble urbain qui se veut de qualité.

L'autorisation demandée consiste en la réalisation des aménagements nécessaires à la construction de 90 000m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 25 lots constructibles. De fait, le projet présenté comporte 14 lots numérotés de A à K, les lots pouvant être découpés en sous lots, à l'image du lot E central séparé en deux lots E1 et E2. Les surfaces au sol des lots varient entre 577m<sup>2</sup> et 4661m<sup>2</sup>.

### 1.4.2 Description du projet

Le projet est tourné vers l'eau et le végétal avec des espaces publics conçus pour faciliter les circulations douces.

L'aménagement est structuré à partir d'un chemin d'eau composé de pièces d'eau et d'un canal. L'ensemble de bâtiments de type R+2 à R+6, avec plusieurs niveaux de parkings souterrains comporte (à titre prévisionnel) :

- un groupe scolaire 15 classes sur 3 600 m<sup>2</sup>,
- une cuisine centrale de 1 000 m<sup>2</sup> environ,
- un hôtel ou une résidence gérée de 3 000 m<sup>2</sup> environ,
- 1160 logements sociaux et en accession pour 73 000 m<sup>2</sup> suivant la répartition respective de 25 % et 75 % en SDP (Surface De Plancher),
- des commerces et restaurants sur une surface de 4 500 m<sup>2</sup> environ
- les espaces publics déclinés à partir de la RD 906 (avenue Charles de Gaulle) de la manière suivante :

→ une contre-allée, munie d'un stationnement,

→ un mail, bordé d'un canal, comportant des commerces et restaurants, reliant à l'Ouest une place, structurée autour d'un vaste bassin, entourée de commerces, d'un hôtel et de restaurants, à une deuxième place située à l'Est en vis-à-vis de la place Aimé Césaire où un marché devrait être implanté.

- un ensemble de lots desservi par une trame routière composée de voies ouvertes aux automobiles, et par des venelles irrigant le cœur de l'aménagement
- des lieux de détente et de loisirs développés à partir du canal traversant le quartier et entourés d'espaces verts.
- des espaces publics nécessaires à la circulation et aux échanges entre les habitants, les commerces,
- une perspective paysagère depuis l'avenue du Général de Gaulle offrant une vue sur le quartier.

L'eau est mise en valeur, c'est « l'épine dorsale » du quartier. Petits ponts emmarchements, gradins, arbres, arbustes, herbacés, animent ces lieux de vie.

## 1.5 COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier a été présenté au public dans cinq classeurs numérotés de I à V, les pièces étant regroupés suivant leur format : format A4 pour les classeurs I, II, III et A3 pour les classeurs IV et V.

### 1.5.1 Arrêté municipal (annexe n°1)

Arrêté municipal portant ouverture de l'enquête publique du 5 octobre 2016 : 3 pages présenté dans le Classeur I : « Pièces Administratives »

### 1.5.2 Registre de l'enquête publique (annexe n°2)

Registre d'enquête côté et paraphé par le commissaire enquêteur : 32 pages

### 1.5.3 Dossier d'enquête publique (Annexe n°3)

## Nombre total de pages et de plan du dossier : 506 pages et 30 plans

	Pages total partiel	Nombre de pages plans
<b><u>I PIECES ADMINISTRATIVES</u></b>	<b><u>Nombre total de pages : 10</u></b>	
→1.1 Désignation du commissaire enquêteur	3	
→1.2 Arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique	1	
→1.3 Texte de l'avis au public	2	
→1.4 Publications règlementaires	4	
<b><u>2 PIECES REGLEMENTAIRES ET JURIDIQUES</u></b>	<b><u>Pages (total Partiel)</u></b>	
	<b><u>Nombre total de pages : 143</u></b>	
	<b><u>Nombre total de plans : 10</u></b>	
→ 2-1 Imprimé CERFA de la demande de permis d'aménager	18	
→ 2-2 Liste des études et cadre législatif	5	
→ 2-3 Bilan de la concertation du PLU	8	
→ 2-4 Attestation environnementale (recto-verso)	2	
→2-5 (PA 10) Pourcentage consacré aux logements sociaux	1	

→2-6 Avis de l'AE -Autorité Environnementale- (DRIEE)	<b>9</b>	
- Résumé de l'avis		1
- Avis :		8
1 L'évaluation environnementale : présentation de la réglementation ; présentation de l'avis de l'AE ; contexte et description du projet		
2 Analyse des enjeux environnementaux		
3 Analyse des impacts environnementaux : justification du projet retenu ; les impacts du projet et les mesures proposées par le pétitionnaire		
4 Analyse du résumé non technique		
5 Information, consultation et participation du public		
→2-7 Lettre à la Mairie de Clamart d'EIFPAGE Aménagement répondant à l'avis de l'autorité environnementale (recto-verso)	<b>6</b>	
→2-8 Justification des autorisations de démolition (recto-verso)	<b>6</b>	
→2-9 (PA 11) Garanties financières d'achèvement des VRD (recto verso)	<b>13</b>	
→2-10 Convention de projet urbain partenarial (recto-verso)	<b>7</b>	
Délibération du conseil municipal, plan des espaces publics, plan parcellaire et périmètre de la convention	<b>3</b>	<b>2</b>
→2-11 convention de rétrocession des voies et espaces communs y compris annexes	<b>65</b>	<b>8</b>

### 3 Pièces Techniques

	<u>Nombre total de pages : 56</u>	Pages	Nombre	plans
	<u>Nombre total de plans : 18</u>	(total	de pages	
		partiel)		
→3-1 : (PA 8.0) Notice VRD		<b>23</b>		
→3.2 : (PA 8.1) Plan des existants				<b>1</b>
→3.3 : (PA 8.2) Plan de nivellement				<b>1</b>
→3.4 : (PA 8.3) Synoptiques réseaux				<b>4</b>
→3.5 : (PA 8.4) Coupes techniques	format A3			<b>8</b>
→3.6 : (PA 8.5) Bilan de puissance prévisionnel		<b>1</b>		
→3.7 : (PA 8.6) Notice d'assainissement		<b>32</b>		
→3.8 : (PA 8.7) Schéma de gestion des EP				<b>1</b>
→3.9 : (PA 8.8) Schéma de gestion des EU				<b>1</b>
→3.10 : (P.co1) Plan des hydrants existants				<b>1</b>
→3.11 (P.co2) Plan défense extérieur contre l'incendie				<b>1</b>



<b><u>4 Pièces urbanistiques et paysagères</u></b>	<b><u>Nombre total de pages : 62</u></b>	<b>Pages</b>	<b>Nombre</b>	<b>plans</b>
	<b><u>Nombre total de plans : 2</u></b>	<b>(total</b>	<b>de pages</b>	
		<b>partiel)</b>		
→4.1 Dossier de demande de permis d'aménager	format A3	<b>37</b>		
- (PA 1.1) Plan de situation urbain du terrain (photo montage)				
- (PA 1.2) Plan de situation du quartier (photo montage)				
- (PA 2.0) Notice descriptive				
- (PA 3.1) Plan de l'état actuel du terrain (photo aérienne)				
- (PA 3.2) Plan de l'état actuel du terrain (cadastre 1/1500)				
- (PA 4) Plan de composition d'ensemble (photo montage)				
- (PA 5.1) coupe dans le profil du terrain actuel (existant)				
- (PA 5.2) Coupe dans le profil du terrain actuel (projet)				
- (PA 6) Photographies environnement proche				
- (PA 7) Photographie environnement lointain				
- (PA 9) Plan hypothèse d'implantation (1/1500)				
→4.2 (Pièce complémentaire PA2) Notice paysagère	format A3	<b>19</b>		
→4.3 (Pièce complémentaire PA7) Photo. environnement lointain	format A3	<b>6</b>		
→4.4 (PA 4) Plan de composition d'ensemble	format A0			<b>1</b>
→4.5 (PA 9) Plan d'hypothèse d'implantation	format A0			<b>1</b>

<b><u>5 Divers</u></b>	<b><u>Nombre total de pages : 273</u></b>	<b>Pages</b>	<b>Nombre</b>	<b>plans</b>
		<b>(Total</b>	<b>de pages</b>	
		<b>partiel)</b>		
→5.1 Résumé non technique		<b>5</b>		
→5.2 (PA 14) Etude d'impact juin 2016	format A3		<b>10</b>	
- Page de garde, référence des signatures et sommaire général		<b>206</b>		
- Chapitre 1 : Introduction : rappel du cadre réglementaire de l'étude : contexte de la réforme des études d'impact ; présentation des périmètres de l'étude.			<b>6</b>	
- Chapitre 2 : Résumé non technique : état initial ; contexte du projet d'aménagement ; programmation prévisionnelle ; synthèse des impacts et mesures correspondantes ; couts des mesures ; modalités de ces mesures (suivi des effets et mesures en phases travaux et en d'exploitation).			<b>14</b>	
- Chapitre 3 : Présentation du parti d'aménagement retenu : contexte ; programmation prévisionnelle			<b>20</b>	



- Chapitre 4 : Analyse de l'état initial du site et son environnement : situation ; milieu physique ; paysage ; milieu naturel ; milieu humain, sociaux économiques et biens matériels ; risques et nuisances, interrelations, synthèse de l'état initial.	98
- Chapitre 5 : Analyse des effets positifs et négatifs, directs et indirects, temporaires et permanents à court moyen et long terme du projet et mesures envisagées : effets temporaires sur l'environnement ; effets permanents sur l'environnement et mesures.	32
- Chapitre 6 : Compatibilité du projet avec l'affectation des sols définie par le document d'urbanisme opposable, les plans, schémas et programmes mentionnés à l'article R. 122-17 : planification en matière d'urbanisme, schéma, plans et programmes.	4
- Chapitre 7 : évaluation des incidences sur les sites « Natura 2000 » : cadre réglementaire, situation du projet par rapport au réseau « Natura 2000 » ; évaluation des incidences potentielles ; mesures réductrices d'évitement et compensatoires ; compensation de l'impact sur la mare à characée in situ ; hypothèse de compensation hors site ; compensation de l'impact sur la centaurée ; synthèse.	6
- Chapitre 8 : effet du parti d'aménagement sur la santé, l'hygiène, la sécurité, et la salubrité publique et mesures compensatoires correspondantes : effets des polluants atmosphériques sur la santé ; effets du bruit sur la santé ; effets de la qualité de l'eau sur la santé ; déchets ménagers; sécurité des riverains et usagers.	4
- Chapitre 9 : Appréciation des effets cumulés avec d'autres projets connus : prise en compte des impacts cumulés : les projets connus ; prise en compte des impacts cumulés : conséquences.	4
- Chapitre 10 : Estimation des coûts et modalités de suivi des mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser les effets du projet : estimation du coût des mesures ; modalités du suivi de ces mesures (en phase travaux et en phase exploitation).	5
Chapitre 11 : Analyse des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement et la santé et difficultés rencontrées, auteurs des études : introduction ; auteurs de l'étude d'impact ; analyse des méthodes utilisées et difficultés rencontrées ; déroulement de l'étude et difficultés rencontrées.	3
→5.3 Etude de circulation	62

### Hors nomenclature

→ le « dossier loi sur l'eau », dossier de déclaration au titre des articles L.214-1 et suivant du code de l'environnement a été déposé le 28 septembre 2016, complété le 12 octobre 2016 au service de la Police de L'eau.



## 1.6 AVIS SUR L'ETUDE D'IMPACT

### 1.6.1 Avis de l'Autorité Environnementale AE (Pièce 2.6 du dossier)

L'avis comporte neuf pages : un résumé de l'avis (une page) suivi de l'avis lui-même (huit pages).

➤ **Structure de l'avis**, après avoir présenté le cadre réglementaire de la présente évaluation environnementale, il analyse :

- Dans un premier chapitre, les enjeux environnementaux (l'eau et les risques naturels, le milieu naturel, la biodiversité et le paysage, les déplacements, l'ambiance sonore et la qualité de l'air.

- Dans un second, chapitre l'analyse des impacts environnementaux : justification du projet retenu et les mesures proposées, les risques, l'eau, et la gestion des ruissellements, le patrimoine naturel et paysager, l'accessibilité, les déplacements, l'ambiance sonore et la qualité de l'air, la phase chantier, les effets cumulés.

- Le résumé non technique

➤ **le résumé de l'avis**

- En soulignant les principaux enjeux du projet, (pollution des sols, zones humides, biodiversité, risques de mouvements de terrain et maîtrise du ruissellement, paysage, bruit, qualité de l'air et des îlots de chaleur) l'AE précise qu'elle aurait apprécié que le niveau d'enjeu soit évalué.

Elle indique ceux qui sont bien identifiés et correctement traités et ceux dont des compléments d'études sont attendus à savoir : eaux de ruissellement, les zones humides et le paysage.

Par ailleurs, si elle trouve les effets du projet sur l'environnement en phase chantier bien traités, toutes les autres thématiques nécessitent d'être complétées. Cette recommandation concerne en particulier :

- La pollution des sols et l'Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) et l'analyse des risques résiduels (ARR)

- Les ouvrages de rétention, les valorisations des eaux pluviales dont l'infiltration,

- Les zones humides,

- Les effets du projet dans le cadre de la loi sur l'eau,

- La demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées en cas d'impact résiduel significatif,

- Les effets sur le trafic automobile et les nuisances associées, ainsi que sur les îlots de chaleur.

### 1.6.2 Réponse de la société EIFFAGE Aménagement

*Par une lettre de six pages en date du 26 septembre 2016 (pièce 2.7 du dossier), EIFFAGE Aménagement apporte réponse à l'avis en passant en revue, point par point, les préconisations suggestions et recommandations de l'Autorité Environnementale à savoir :*

➤ **Contexte du projet :**

*Nombre de logements, surface du projet, prise en compte du contexte de l'étude d'impact.*

➤ **Analyse des enjeux environnementaux :**

- *L'opération est certifiée HQE selon les 17 thématiques du référentiel de l'organisme certificateur Certivia. Une première certification pour les 4 premières phases a eu lieu en septembre 2016.*

- *Le 23 septembre 2016 dépôt d'un dossier auprès de la police de l'eau.*



*L'algue de type characée sera réimplantée dans un plan d'eau du projet et dans l'écosystème caractérisé. Le choix des essences a été réalisé en fonction du diagnostic de l'étude d'impact.*

- *A partir des études de localisation des polluants menées depuis 2015, une évaluation des risques sanitaires sera réalisée ainsi qu'un plan de gestion des terres à excaver.*
- *Énumération des études géotechniques des terrains déjà menées.*
- *Dossier de déclaration de la loi sur l'eau annexé à la lettre.*

*Un complément d'étude pour évaluer la zone humide a été diligenté ?*

- *Aucun gîte potentiel à chauve-souris n'ayant été identifié par l'écologue, aucun point d'écoute n'a été effectué.*

▪ *Le projet paysager innove le quartier d'espaces végétalisés en s'appuyant sur la flore existante. De plus, les espaces verts propres aux futurs lots seront de 80cms d'épaisseur minimum, favorisant la continuité végétale.*

- *Une étude de circulation avec diagnostic de la situation existante et anticipation de la circulation future a été réalisée en partenariat avec les voisins les plus proches.*

*Une étude acoustique a été réalisée en bordure de la RD 906 ainsi qu'en plusieurs points du terrain.*

*La qualité de l'air a été appréhendée à partir des données d'Airparif. L'approche a été de doubler l'alignement arboré le long de la RD 906, d'ajouter une contre allée, pour fluidifier la circulation et éloigner les bâtiments de la circulation de l'avenue.*

*La limitation de l'effet « îlot de chaleur sera obtenue par les nombreux espaces verts et les plans d'eau.*

#### **➤ Analyse des impacts environnementaux :**

- *Les principales variantes, présentées dans l'étude d'impact ne correspondant pas aux attentes de la ville, ont été abandonnées et n'ont pas fait l'objet d'analyse approfondies.*
- *Le plan d'orientation d'aménagement de l'OAP Plaine-Sud restitué dans l'étude d'impact n'est pas un plan de masse. Mais sa précision est apparue suffisante pour la partie qui n'est pas concernée par l'actuel permis d'aménager,*
- *L'approvisionnement énergétique et les aspects bioclimatiques sont encore à l'étude dans le cadre la certification HQE Aménagement.*
- *L'ERQS et l'ARR seront bien réalisés en phase de dépollution. La pollution des sols au niveau de l'école fera l'objet d'une attention particulière.*
- *La caractérisation du risque géotechnique sera poursuivi notamment pour dimensionner les futurs ouvrages.*
- *Les études complémentaires concernant la zone humide doivent être menées en novembre 2016*
- *La gestion des eaux de ruissellement est abordé dans le dossier loi sur l'eau déposé à la police de l'eau. (1)*
- *Des photographies ont apporté un complément sur les abords immédiats du projet, une maquette numérique est en cours de finalisation. Elle permettra de visualiser l'impact du projet.*
- *S'ils sont justifiés des compléments ciblés dans l'étude complète de circulation seront réalisés.*
- *L'ambiance sonore, la qualité de l'air et les îlots de chaleur ont été traités au niveau du paragraphe précédent « analyse des enjeux ».*
- *Les recommandations de l'AE seront prises en compte en phase chantier.*
- *Le projet a tenu compte des projets voisins en particulier de la modification du carrefour Pavé Blanc. La limite du projet prend en compte un retrait suffisant pour permettre le réaménagement de ce carrefour.*

### **1.6.3 Avis du commissaire enquêteur**



L'étude d'impact est un dossier volumineux de 206 pages au format A3, auquel il convient d'ajouter l'étude de circulation de 62 pages au format A4. La lecture attentive de la description du dossier (& 1.5.3 du présent rapport), en confirme l'importance.

Il a suscité un certain nombre d'interrogations et de demandes de compléments de la part de l'AE. Le commissaire enquêteur apprécie le principe adopté par EIFFAGE Aménagement de balayer de manière exhaustive l'avis de l'AE.

L'ensemble étude d'impact, avis de l'AE, réponse d'Eiffage Aménagement, constituent l'élément majeur de l'enquête publique environnementale.

Globalement, le commissaire enquêteur estime que la société EIFFAGE Aménagement a apporté les réponses à l'avis de l'AE.

En ce qui concerne les remarques faisant l'objet d'une recommandation particulière de la part de l'autorité environnementale, certaines devront faire l'objet d'un suivi suivant les résultats obtenus. Cela concerne, par exemple le plan de gestion de la pollution des sols et les risques sanitaires ou la destruction de possibles zones humides dont le résultat du diagnostic n'était pas disponible à la clôture de la présente enquête publique (1).

*(1) Le diagnostic pédologique pour la caractérisation des zones humides de décembre 2016, a été porté à la connaissance du commissaire enquêteur le 10 janvier 2016. Une zone humide de 500 m<sup>2</sup> a été détectée, <0,1ha donc au seuil du régime déclaratif.*

## **2**

### **ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

#### **2.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Par décision en date du 26 août 2016, Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné le commissaire enquêteur titulaire : M. Pierre Pelatan et le commissaire enquêteur suppléant : M. François Huet.

#### **2.2 MODALITES D'ORGANISATION DE L'ENQUETE**

##### **2.2.1 Réunion initiale avec la Ville de Clamart et la Maitrise d'Ouvrage**

La réunion initiale s'est tenue le 30 septembre 2016 à 14h00 dans les bureaux de la Direction de l'Urbanisme de la Ville situés dans le centre administratif, 1-3 avenue Jean-Jaurès à Clamart.

Participants à la réunion:

- La Ville de Clamart, Direction de l'Urbanisme et de l'aménagement :  
Mme Catherine Lambert, Directrice  
Mme Cécile Fau, Responsable du pôle Aménagement et développement urbain
  
- Société Eiffage Aménagement :  
M. Vincent Drouet, Directeur de programmes adjoint  
M. Vincent Ferry, Directeur de programmes adjoint  
M. Quentin Picquart, Responsable de programmes

Commissaires Enquêteurs : MM. François Huet (suppléant), Pierre Pelatan (titulaire).

Après leur présentation, les participants ont convenu du déroulement de la réunion, à savoir :  
- une première partie dans la salle de réunion, avec la présentation du projet, les précisions sur le



déroulement pratique de l'enquête publique,  
- une deuxième partie consacrée à la visite du site.

#### 2.2.1.1 Présentation du projet, déroulement de l'enquête, dossier

##### ➤ Présentation du projet

A partir d'un visuel préparé spécialement pour la réunion, la société « Eiffage Aménagement » a présenté le projet:

- dans son environnement lointain (A86, RD 906, Bois de Clamart, Forêt de Verrières, Le Petit Clamart, Meudon la Forêt, les villes de Meudon et du Plessis-Robinson ...),
- dans son environnement proche (desserte routière, transports en commun - en particulier ligne 6 du tramway - , zone d'activité NOVEOS, marché, super marché, cité de la Plaine, école,...),
- son plan de masse prévisionnel et son programme, ainsi que le phasage des travaux
- Le fonctionnement en particulier

De l'échange entre les participants, sont ressortis les précisions suivantes :

- ce projet s'inscrit dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programme) Plaine Sud du PLU de Clamart. Ce dernier, qui a été révisé très récemment (approbation le 12 juillet 2016), avait fait l'objet d'une concertation. Cette concertation et son bilan établis ont été communiqués au commissaire enquêteur à sa demande.

- Le projet est limitrophe de la commune du Plessis-Robinson, au niveau de la voirie privée située dans l'emprise du parc d'affaires NOVEOS. Par ailleurs, le projet est desservi par la RD 906 géré par le Conseil départemental.

##### ➤ Déroulement de l'enquête

- Les dates et la durée de l'enquête ainsi que les permanences du commissaire enquêteur ont été précisées.
- Les lieux de consultation du dossier par le public et de la tenue des permanences du commissaire enquêteur, ainsi que la signalétique à mettre en place pour faciliter l'accès.

##### ➤ Dossier :

Le dossier d'enquête publique transmis par le maître d'ouvrage a été reçu par le commissaire enquêteur le 30 septembre 2016.

Le commissaire enquêteur a souhaité qu'une table des matières soit réalisée. En effet les différents formats, utilisés à bon escient, ne facilitent pas la lecture du dossier pour un public non averti.

#### 2.2.1.2 Visite du site

Avec la participation de MM. Vincent Ferry, Quentin Picquart (Eiffage Aménagement) et des commissaires enquêteurs, la réunion s'est poursuivie par la visite du site.

Le tour des parcelles a permis de constater son état. Hormis un bâtiment R+9, elle est composée essentiellement de friches. La vue du site à partir de la toiture de ce dernier, a permis d'en avoir une vision globale ainsi que du tissu urbain environnant.



### **2.2.2 Arrêté municipal – mise à disposition du dossier d'enquête publique**

La concertation en vue de la mise au point de l'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique, réalisée par échange de mails avec la Direction de l'urbanisme de Clamart, a débuté le 3 octobre 2016, l'arrêté municipal étant signé le 5 octobre 2016.

### **2.2.3 Première réunion avec M. le Maire de Clamart**

Une première réunion avant le début de l'enquête s'est tenue à l'Hôtel de Ville le 4 novembre 2016 à 11h00 avec M. Jean Didier Berger, Maire de Clamart, en présence de M. Yves Sérié, adjoint au Maire en charge de la voirie et de Mme. Catherine Lambard, Directrice de l'urbanisme et de l'aménagement.

M. le Maire a présenté la politique de la ville de Clamart dans le cadre SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile de France), avec les projets de transports, réalisés ou en cours du STIF (Syndicat des Transports d'Ile de France), les projets d'aménagement du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine et ceux de la ville, enfin des projets privés.

Le projet tire profit des investissements déjà réalisés, par exemple de la réalisation de la Ligne 6 du Tramway, ou à venir avec le réaménagement de la RD 106 (partie située à l'ouest de la demande du permis).

Il est situé sur un axe d'entrée de la ville et s'insérera en créant un lien avec le tissu urbain existant.

M. le Maire a particulièrement détaillé la situation du terrain et ses abords immédiats.

Ainsi, suite à cette visite, Mme Catherine Lambard a fourni au commissaire enquêteur une lettre conjointe des Maires de Clamart et du Plessis Robinson proposant au Président NOVEOS - Gestion la prise en responsabilité de la voirie de la zone d'activité par leurs deux communes

### **2.2.4 Arrêté prescrivant l'enquête**

M. le Maire de Clamart a pris, le 5 octobre 2016 un arrêté portant sur l'ouverture de l'enquête publique environnementale préalable à la délivrance d'une autorisation d'aménager un lotissement sur le site dit de la « Plaine Sud - Quartier des Canaux », situé 1 avenue Newton et 183 avenue du Général de Gaulle.

Cet arrêté vise en particulier le dossier déposé par le maître d'ouvrage, la société EIFFAGE AMENAGEMENT, comportant une étude d'impact. Il concerne la demande de permis d'aménager des voies et des équipements communs en vue d'accueillir par la suite un programme de logements, commerces, équipements publics et la construction d'un hôtel.

Cet arrêté prescrit les dispositions suivantes :

- L'enquête publique environnementale, préalable à la délivrance du permis d'aménager comme objet de l'enquête, sa durée de 33 jours consécutifs, du lundi 7 novembre 2016 au vendredi 9 décembre 2016 inclus.
- Le Maire de Clamart en tant que personne responsable du projet à laquelle des renseignements peuvent être demandés.



- A l'issue de l'enquête publique, le maire de Clamart prendra sa décision, sur la demande de permis d'aménager.
- Les noms du commissaire enquêteur, M. Pierre Pelatan et du commissaire enquêteur suppléant, M. François Huet.
- Les modalités de publicité et d'affichage.
- Le centre administratif de l'Hôtel de ville de Clamart - Direction de l'urbanisme et de l'aménagement - comme :
  - Siège de l'enquête publique.
  - Lieu de dépôt et de consultation des pièces du dossier et le registre d'enquête, les jours et heures d'ouverture au public étant précisés,
  - Adresse où les observations du public peuvent être consignées sur le registre d'enquête, ou envoyées au commissaire enquêteur,
  - Lieu de tenue des cinq permanences du commissaire enquêteur, avec précision des dates et heures,
  - Lieu où le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés pendant une durée d'une année.
- La publication du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur pourront également être consultés sur le site internet de la ville de Clamart

### **2.2.5 Organisation des permanences**

Les permanences se sont tenues au centre administratif, Direction de l'urbanisme et de l'aménagement de la Mairie de Clamart, 1-5 avenue Jean-Jaurès, 92140 Clamart, le public étant reçu et dirigé par l'hôtesse d'accueil de l'hôtel de ville.

Les dates et heures des permanences ont été définies en accord entre la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement et le commissaire enquêteur de façon à ménager des créneaux de dates et d'horaires différents, permettant au public de se déplacer. Ce sont les suivantes :

- Lundi 7 novembre 2016, de 9h00 à 12h00,
- Mercredi 16 novembre 2016, de 9h00 à 12h00,
- Samedi 26 novembre 2016, de 9h00 à 12h00
- Jeudi 1<sup>er</sup> décembre 2016, de 14 h30 à 17h30,
- vendredi 9 décembre 2016, de 9h00 à 12h00, (date de clôture de l'enquête).

En dehors des permanences, le dossier d'enquête et le registre ont été disponibles au centre administratif de l'Hôtel de ville de Clamart – Direction de l'urbanisme et de l'aménagement, 3<sup>o</sup> étage, 1-5 avenue Jean Jaurès, 92140 Clamart - aux jours et heures habituels d'ouverture au public de ce dernier, à savoir :

- lundi - mercredi – vendredi : de 8h30 à 12h30
- mardi et jeudi : de 13h30 à 18h00



## 2.3 INFORMATION DU PUBLIC

### 2.3.1 Affichage et publicité de l'enquête publique (annexe n°4)

La société EIFFAGE AMENAGEMENT, Maître d'ouvrage a fait réaliser une affiche intitulée « AVIS D'OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE,... ».

Elle a été apposée du 7 novembre 2016 au 9 décembre 2016 inclus, par la ville de Clamart aux adresses suivantes :

- A la Mairie Annexe du Pavé Blanc 5 rue d'auvergne, dans la salle d'accueil.
- Au Centre administratif, 1-5 avenue Jean-Jaurès, sur le panneau d'affichage devant l'entrée du bâtiment, au rez-de-chaussée, au 3<sup>ème</sup> étage devant le service d'urbanisme ainsi qu'à l'intérieur du service d'urbanisme.

Cet affichage a fait l'objet de PV de constat d'huissiers de justice les 20 octobre 2016 et 9 décembre 2016

De plus, la société EIFFAGE Aménagement a implanté cet avis en 4 points sur les clôtures autour de la parcelle. Les PV de constat d'huissiers de justice, le plan d'implantation de ces 4 points et les photographies des passages les 19 octobre 2016, 24 novembre 2016 et 9 décembre 2016.

L'affichage a fait l'objet d'un certificat administratif en date du 12 décembre 2016 établi par M. Yves Sérié, Adjoint au Maire de Clamart.

A l'occasion des visites de la ville et lors de chaque permanence, le commissaire enquêteur a effectué ponctuellement la vérification de l'affichage, en particulier sur le panneau situé sur le trottoir devant l'entrée de l'Hôtel de Ville, et sur le lieu d'implantation du lotissement.

L'avis d'enquête ont fait l'objet de parutions :

- dans la presse les 20 octobre 2016 et 9 novembre 2016 dans l'édition de la région parisienne de « l'Humanité », et les 18 octobre et 8 novembre dans « Les Echos »,
- dans « le magazine de la ville et de ses habitant-e-s » : Clamart infos - n° 153 de novembre 2016,
- sur le site internet de la ville ([www.clamart.fr](http://www.clamart.fr)).

### 2.3.2 Informations complémentaires

Le commissaire enquêteur n'a pas jugé nécessaire d'organiser de réunion publique ni de prolonger la durée de l'enquête publique.

En effet, la durée de l'enquête, ainsi que le nombre de permanences a permis à tous ceux qui le souhaitent de s'exprimer.

## 2.4 CLIMAT GENERAL

L'enquête publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions matérielles, sans incident au centre administratif de l'Hôtel de ville de Clamart.

Hors des heures des permanences du commissaire enquêteur, le public avait accès au dossier au 3<sup>ème</sup> étage, direction de l'urbanisme et de l'aménagement.

Dès le hall d'entrée du centre administratif, une hôtesse assure la réception de tout public.

Arrivé au 3<sup>ème</sup> étage desservi par deux ascenseurs, la direction de l'urbanisme est située à droite. Après un couloir de petite longueur où la publicité de l'enquête publique a été affichée, les visiteurs accèdent à la salle d'accueil de bonne dimension, où une hôtesse, en poste en



permanence, met à disposition le dossier d'enquête publique et le registre. Confortablement installés, les visiteurs ont eu tout le loisir de consulter le dossier d'enquête mis à leur disposition, sur l'une des deux tables importantes.

## **2.5 FORMALITES DE FIN D'ENQUETE**

### **2.5.1 Clôture du registre**

Conformément à l'arrêté municipal du 5 octobre 2016, le registre a été clos et signé par le commissaire enquêteur le vendredi 9 décembre 2016 à 12 heures 00, dernier jour de l'enquête et dernière permanence.

Il a été remis aussitôt au commissaire enquêteur.

### **2.5.2 2° Réunion avec M. le Maire de Clamart**

A l'issue de l'enquête, le 9 décembre 2016 à 15h00 le commissaire enquêteur a été reçu à nouveau par M. le Maire. Lors de cette réunion, le commissaire enquêteur a informé M. le Maire du bon déroulement de l'enquête.

### **2.5.3 Information recueillie à la fin de l'enquête**

A la fin de l'enquête publique, la ville de Clamart a porté à la connaissance du commissaire enquêteur le dépôt d'un permis de construire sur une parcelle de 509 m<sup>2</sup> d'un immeuble d'habitation R+5, de 118 logements au 2 -12 route du Pavé Blanc. Il comporte 148 places de stationnement dont les accès sont situés sur la route du Pavé blanc.

### **2.5.4 Notification du procès-verbal de Synthèse (annexe 5)**

L'enquête étant terminée, le commissaire enquêteur a rédigé un procès-verbal de synthèse des observations et posé deux questions. Il l'a remis en main propre à M. Vincent Drouet, Directeur de l'aménagement - EIFFAGE Aménagement le vendredi 16 décembre 2016 à 10h00, dans les bureaux de cette société 11 place de l'Europe, 78140 Vélizy Villacoublay.

Participaient également à cette réunion :

- M. Vincent Ferry et M. Quentin Picart de la société EIFFAGE Aménagement,
- Mme Catherine Lambard et Jennifer Boitard de la Mairie de Clamart

### **2.5.5 Mémoire en réponse (Annexe n°6)**

Le 23 décembre 2016, M. Vincent Ferry de la Société EIFFAGE Aménagement a apporté réponse au procès-verbal de synthèse et aux questions posées, par un dossier de 12 pages.

### **2.5.6 Transmission du rapport**

Après analyse du dossier et des observations du public, le présent rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ont été rédigés et transmis à M. le Maire de Clamart le 17 janvier 2017. Une copie a été directement envoyée par le commissaire enquêteur à Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise.

## **2.6 RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS**



A la clôture de l'enquête on dénombre les inscriptions et courriers suivants :

### 2.6.1 Sur le registre

Pages 1 à 7, 11 (onze) inscriptions sont relevées.

### 2.6.2 Par courrier

A la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur avait reçu 10 (dix) correspondances.

### 2.6.3 Oralement

Parmi les 30 personnes s'étant présentées aux permanences du commissaire enquêteur, une majorité s'est exprimée par écrit. Les personnes s'étant exprimées uniquement oralement n'ont pas apporté d'éléments nouveaux.

### 2.6.4 Thèmes

Les 11 inscriptions sur le registre et les 10 courriers portent sur des remarques parfois répétitives. Ils ont été classés dans les 6 thèmes suivants :

N°1 – Programme

N°2 – Environnement et développement durable

N°3 – Volet architectural

N°4 – La circulation, le stationnement, les circulations douces, les nuisances

N°5 – Volet social

N°6 – Procédure, problème foncier, volet financier

Le commissaire enquêteur a posé lui-même les deux questions :

N°1 – Les références des parcelles à acquérir auprès de la SAIGI et copie d'éventuels accords

N°2 – La répartition des logements sociaux

### 2.6.5 Origine des thèmes par inscription ou par courrier

INS = Inscription ; LET= Lettre ou courrier, auteur de l'inscription	Thèmes particulièrement concernés
INS n° 1 – Le 07/11/2016, anonyme	1
INS n° 2 – Le 14/11/2016, M. Loïc Duval, 14 rue Lacombe, 92140 Clamart	1; 2; 4
INS n°3 – Le 14/11/2016, M. Thierry Dandre, 5 rue des Sorbiers, 92140 Clamart	1 ; 2 ; 5
INS n°4 - Le 14/11/2016, Mme Sandrine Dandre Lengagne	1; 5
INS n°5 – Le 24/11/2016, et LET n°1 du 01/12/2016 M. Bernard JUNG	1; 4
INS n°6 – Le 30/11/2016, Mme Monique Foulon, 41 rue de la noise, 92140 Clamart (inscription datée du 28/11/2016)	1;5
INS n° 7 – MM. Olivier Fouet, Pascal Robert, M. Pierre Collinet (élus du personnel de la Sté MEDASYS, 381 avenue du Général de Gaulle – Tour Pentagone)	1 ; 2 ; 4
INS n°8 – Le 05/12/2016, Mme Marie-Catherine Poirier, 5 rue du Guet, 92140 Clamart.	1 ; 2 ; 3 ; 4 ; 5 ; 6
INS n° 9 – Le 06/12/2016, M. Daniel Colleaux, Quartier Jardin Parisien.	6

INS n° 10 – Le 08/12/2016, Mme Joëlle Milces.	1;2
LET n°2 du 08/12/2016, Mme Marie-Jeanne Corson, Présidente de l'Association « VAC» Vivre à Clamart, 10 rue Fauveau, 92140 Clamart.	1 ; 2 ; 3 ; 4 ; 5 6
INS n° 11 – le 09/12/2016, M. Daniel Colleaux M. Bernard Garmirian, pour l'association « VAC » complément à la lettre n° 2 du 8 décembre 2016.	2 ; 3 ; 4 ; 5
LET n°3 – du 07/12/2016 remise en main propre le 9/12/2016, M. Christophe Parmentier, Directeur de l'usine de Clamart, Coca – Cola European Partners, 10 avenue de Galilée, 92142 Clamart.	4
LET n°4 – du 08/12/2016, remise le 09/12/2016, M. Patrick Tejedor, Président du Club des entreprises du Parc Noveos.	4
LET n°5 – du 08/12/2016, remise en main propre le 09/12/2016 d'une lettre de M. Jean-Marc Gautier, Président Directeur Général de la S.A Immobilière de Gestion et d'Investissements « SAIGI », gestionnaire de la zone d'activités NOVEOS :	6
LET n° 6 – du 08/12/2016, remise en main propre le 09/12/2016 par Mme Colette Mallard, SAS STARGIME	4 ; 6
Lettre n°7 – du 9/12/2016 de M. Patrick Tejedor, Président du Club des entreprises du Parc NOVEOS.	4
Lettre n°8 – du 08/12/2016, remise en main propre le 09/12/2016, de Yves Guérin, Directeur exécutif AUDIOPTIC.	4
Lettre n°9 – du 8 décembre 2016, remise en main propre le 09/09/2016, de Mme Yannick et de Mme Jacqueline Lemblin, Association Agir pour Clamart.	1 ; 2 ; 3 ; 4
Lettre n°10 – du 01/12/2016 de M. Pierre Carrive et Mme Marie-Christine Vandrell, élus du groupe « Clamart Citoyenne », remise en mains propres le 09/12/2016.	1 ; 2 ; 3 ; 4 ; 5 ; 6

### **3 ANALYSE DES OBSERVATIONS**

Thème n° 1 « Programme » et le thème n°5 « volet social » : EIFFAGE Aménagement a souhaité rassembler ces deux thèmes. Compte tenu des réponses apportées par le Maître d'ouvrage le commissaire enquêteur est bien d'accord sur ce regroupement des deux thèmes.

#### **3.1 THEMES N°1 & N°5 – PROGRAMME et VOLET SOCIAL**

##### **3.1.1 Observations favorables**

**Observations du public :** suppression d'une friche et des clôtures régulièrement taguées, forte présence de l'eau, programme comportant logements, commerces, hôtel, verdure. La qualité de l'étude est également soulignée.

**Réponse de la société EIFFAGE Aménagement :** les réactions positives en tant que telles n'ont pas suscitées de commentaires de la part du Maître d'ouvrage.

**Avis du commissaire enquêteur :** un certain nombre de réactions positives au projet ayant été émises, il n'y avait pas lieu de les passer sous silence.



Le commissaire enquêteur estime qu'une friche en agglomération dans un quartier récemment desservi par le tramway devait être traitée par un projet important. C'est le cas. L'importance du projet n'a pas été remise en cause par le public.

-----

### 3.1.2 Observations défavorables (densité, logements sociaux, activités économiques, équipements publics,...)

#### ➤ Densité du projet :

**Observation du public :** La densité du projet est jugée satisfaisante pour certains, trop forte pour d'autres.

**Réponse de la société EIFFAGE Aménagement :** *il y a strict respect du règlement de la zone Ubb' du plan local d'urbanisme 2016.*

*En effet, l'emprise au sol des bâtiments est d'environ 40% de la surface totale du projet alors que le PLU autorise 50% et la surface d'espaces verts va au-delà des 25% soit plus d'1,325 Ha*

**Avis du commissaire enquêteur :** effectivement, la densité du projet est bien moindre que celle autorisée par la PLU.

-----

#### ➤ Logements sociaux :

**Observation du public :** la part de logements sociaux est insuffisante. Le taux de 25% de logements sociaux ne peut maintenir le niveau communal actuel: 29,36%, ni compenser leur absence dans d'autres programmes.

**Réponse de la société EIFFAGE Aménagement :** *il s'agit de la part réglementaire demandée dans le cadre du PLU.*

**Avis du commissaire enquêteur :** La réglementation est respectée en la matière.

-----

#### ➤ Activités économiques

**Observation du public :** absences d'activités économiques, d'activités innovantes, de petites entreprises créatrices d'emplois. De plus, l'absence d'activités n'est conforme ni à l'OAP « Plaine Sud », ni au PADD, et donc ni au PLU. Il s'agit donc d'une zone dortoir. En effet un calcul simple tend à montrer que seulement 200 emplois seraient créés, à mettre en rapport avec les 2 000 habitants attendus.

**Réponse de la société EIFFAGE Aménagement :**

*L'OAP Plaine Sud prévoit majoritairement des logements mais aussi une programmation mixte regroupant logements, bureaux, équipements, commerces et artisanat. Le projet est conforme à l'OAP puisqu'il prévoit la création de 4 500 m<sup>2</sup> de commerces et restaurants, un hôtel et un équipement (groupe scolaire). De plus, afin de compléter la mixité des programmes dans le quartier la réalisation d'une résidence étudiante et/ou senior est à l'étude. Par ailleurs, ce nouveau quartier s'inscrit en mitoyenneté de la zone d'emploi de NOVEOS (10 000 emplois) mais également de la Boursidière et de Vélizy, y favorisant ainsi le rapprochement entre le logement et l'emploi. La seconde phase du projet est à l'étude et comportera un programme de bureaux.*

**Avis du commissaire enquêteur :** Le projet correspond bien à l'OAP du PLU dont l'ultime révision a été approuvée le 12 juillet 2016.

En ce qui concerne les constructions, les logements avec des commerces en rez-de-chaussée sont très majoritairement prévus. L'artisanat est situé dans la zone « Programme mixte ».



Pour la comparaison des 2 000 d'habitants générés par le projet par rapport au nombre d'emplois créés par les 4 500 m<sup>2</sup> de commerces et activités, il ne paraît pas illogique de mettre en perspective les emplois du secteur composé de NOVEOS (10 000 emplois), la Boursidière et Vélizy.

-----  
➤ **Equipements publics**

**Observation du public :** L'insuffisance d'équipements publics (places de crèche, demande de classes pour le lycée, maison de quartier) est soulignée.

**Réponse de la société EIFFAGE Aménagement :**

- La réalisation d'un collège ou d'un lycée relève de la compétence du département et de la région.

Le dimensionnement du groupe scolaire tel qu'il figure sur la convention de PUP correspond aux besoins générés par le quartier, à savoir une classe par tranche de 100 logements environ. Enfin, il n'y a pas de projet de réalisation d'une crèche municipale, mais la programmation d'une crèche privée sera étudiée, en tenant compte de l'existence d'une crèche du groupe « La Maison Bleue » au pied de la tour Pentagone.

- Une maison de quartier assorti d'une médiathèque toute proche est située dans le quartier voisin sa localisation devrait inciter les nouveaux habitants à s'y rendre ce qui favoriserait les échanges entre quartiers.

- La possibilité d'implanter une conciergerie de quartier est étudiée. Elle proposerait un ensemble de services aux habitants : réception de colis, pressing, lavage de voiture, formalités administratives, etc.

- La mise en place d'un réseau social de quartier est envisagée. Il informerait les nouveaux habitants des chantiers en cours mais aussi faciliterait le lien social entre les habitants eux-mêmes et entre les commerçants du quartier et les habitants. Ce réseau social serait géré par une entreprise spécialisée dont la prestation serait à la charge de l'aménageur pendant toute la durée de l'opération.

**Avis du commissaire enquêteur :** le maître d'ouvrage répond point par point aux observations du public et de manière détaillée.

**3.1.3 Demandes, propositions (Tour Pentagone, parking relais, phasage & calendrier)**

➤ **Tour Pentagone**

**Observation du public :** quel est l'avenir de la tour Pentagone ?

**Réponse de la société EIFFAGE Aménagement :** le projet a été conçu pour faciliter son intégration au sein du futur quartier :

- Création d'un accès par l'intérieur du quartier et d'un accès par la RD906, à comparer avec l'accès unique existant très excentré.

- Amélioration de sa visibilité depuis l'espace public grâce à la réalisation de la place publique. Actuellement, le parvis de la tour est séparé de la RD906 par une parcelle en friche clôturée de barrières opaques blanches

**Avis du commissaire enquêteur :** La mise en valeur de la Tour Pentagone lors d'une deuxième phase telle que décrite par le pétitionnaire est cohérente.

En effet l'offre en immobilier d'entreprises de la Tour Pentagone, représente un volume en bureaux important du programme mixte décrit dans le principe d'aménagement de l'OAP.

Cette tour devrait participer à la réussite et à l'animation du quartier.

-----  


➤ **Parking relai**

**Observation du public :** demande d'un parking relai à proximité de la station de tramway de l'arrêt Pavé Blanc

**Réponse de la société EIFFAGE Aménagement :** un tel parking est peu pertinent pour les habitants du quartier, les immeubles et les entreprises ayant leurs propres parkings, en notant deux parkings à destination des clients des commerces du quartier sont prévus sous les lots A et B (environ 70 places) et sous les lots I et L à proximité directe de la place Aimé Césaire.

La station Pavé Blanc a peu de chance de devenir un pôle multimodal, car le T6 ne dessert que la ligne 13 du métro et le RER C à Viroflay avec des temps de parcours de 40 minutes environ, il est donc plus aisé de rejoindre Paris via l'A86 par le RER.

Le taux de fréquentation relativement bas du parking ouvert au public, gratuit, situé sous la place Aimé Césaire montre que la pression du stationnement n'est pas trop importante.

La ville réfléchit à son acquisition et à terme en assurer la gestion.

**Avis du commissaire enquêteur :** Avis conforme sur l'opportunité de l'implantation d'un parking relai, en soulignant le faible intérêt et les contraintes pour la vie locale d'un parking relai peu fréquenté.

➤ **Phasage et calendrier**

**Observation du public :** Calendrier trop flou et trop sommaire est à préciser.

**Réponse de la société EIFFAGE Aménagement :** le plan ci-dessous apporte les précisions demandées, étant rappelé que ce calendrier reste prévisionnel :



Légende : T3 = 3<sup>ème</sup> trimestre

**Avis du commissaire enquêteur :** souligne le caractère prévisionnel de ce calendrier.

### 3.2 THEME N°2 – ENVIRONNEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE

#### 3.2.1 Observations favorables

**Observation du public :** l'espace est mis en valeur, la création d'espaces verts et l'importance donnée à l'eau sont appréciées.

-----

#### 3.2.2 Observations défavorables (énergies renouvelables, jardins potagers)

##### ➤ Energies renouvelables

**Observation du public :** le projet est considéré comme manquant cruellement d'ambition vis-à-vis des énergies renouvelables (EnR)

*Réponse de la société EIFFAGE Aménagement : le projet étant en plein développement depuis le dépôt du permis d'aménager, actuellement certains éléments peuvent être précisés. Ainsi : Il est prévu que la chaufferie soit collective et fonctionnera à la biomasse. Elle permettra d'alimenter le chauffage et l'eau chaude à partir d'énergies renouvelables pour 80% et du gaz naturel pour 20%.*

*Les bâtiments seront tous certifiés NF HQE, avec la norme RT2020, c'est-à-dire -13% par rapport à la RT2012.*

*Les toitures se terminant en toiture terrasse permettront d'accueillir des panneaux solaires et des couvertures végétalisées.*

**Avis du commissaire enquêteur :** le commissaire enquêteur en prend note

-----

##### ➤ Jardins potagers

**Observation du public :** remplacement des espaces décoratifs par des jardins potagers urbains individuels ou partagés.

*Réponse de la société EIFFAGE Aménagement : les cœurs des îlots F, E, D, et les venelles entre les îlots F et E2 accueilleront des jardins potagers gérés par une association spécialisée. Eiffage Aménagement fait état de l'engagement pris dans le cadre de sa démarche HQE aménagement et de sa certification « Certivéa »*

**Avis du commissaire enquêteur :** le commissaire enquêteur en prend note

-----

#### 3.2.3 Demandes, propositions (implantation des bâtiments, gestion de l'eau, espèces protégées, pollution des sols)

##### ➤ Implantation des bâtiments

**Observation du public :** l'implantation des bâtiments perpendiculairement à l'avenue Charles de Gaulle favoriserait l'ensoleillement et limiterait le bruit et la pollution sur les façades.

*Extrait de la réponse de la société EIFFAGE Aménagement : cette implantation accentuerait la coupure constituée par l'avenue Charles de Gaulle, axe structurant, alors qu'en recréant un front*



*urbain et en ménageant des percées régulières cette impression sera diminuée. Ce front urbain améliorera l'intégration de la RD 906 dans la ville.*

*La contre-allée permettra la plantation de bandes végétales et arborées qui atténueront pollution et bruit.*

*La qualification des espaces créés par la disposition de bâtiments en épi apparaît inadaptée et ne faciliterait pas l'implantation pérenne de commerces.*

**Avis du commissaire enquêteur :** le commissaire enquêteur prête attention à cette proposition originale, mais partage l'analyse d'EIFFAGE Aménagement en termes :

- d'urbanisme. Il ne lui paraît pas heureux que les façades principales soient perpendiculaires à l'avenue Charles de Gaulle, route départementale, alors qu'un front parallèle à cet axe structurant correspond à l'organisation des grandes villes, notamment pour l'implantation de commerces.

- de gestion et de la qualification des espaces créés. Elles pourraient amener à des difficultés de nombre de cités ayant opté, en leur temps, pour cette organisation,

- d'atténuation du bruit et de la pollution sur les façades. La contre allée et la végétation prévue au projet devraient se révéler efficaces.

En ce qui concerne l'ensoleillement, si les façades principales de certains bâtiments étaient implantées face au sud-ouest, celles opposées le seraient face au nord-est. De plus à certaines heures de la journée suivant les saisons l'ombre des bâtiments est à prendre en compte.

En ce qui concerne le climat, la page 54 de l'étude d'impact indique : « la région est soumise au climat océanique, les températures sont douces en moyenne...Les vents les plus forts proviennent du Sud-Ouest », pour conclure « Il n'existe donc pas d'enjeu climatique significatif sur le territoire ». En conséquence, le climat n'est pas un critère décisif quant au choix de l'implantation des bâtiments.

-----  
➤ **Gestion de l'eau :**

**Observation du public :** demande que le ruissellement urbain soit maîtrisé.

*Réponse de la société EIFFAGE Aménagement : le terrain étant imperméable, l'eau provenant des espaces verts ne sera pas infiltrée sur place, mais collectée dans le canal et dans des cuves souterraines pour servir à l'arrosage des espaces verts de chaque lot du quartier et de la ville. Le surplus sera stocké, puis reversé dans l'assainissement départemental avec un débit régulé de 2l/s/ha, en conformité avec le PLU.*

*Le pourcentage d'espace vert s'élevant à plus de 25% respecte le PLU.*

**Avis du commissaire enquêteur :** le commissaire enquêteur prend note du dispositif retenu puisqu'il prend en compte la nature du terrain en place et tient compte des objectifs du PLU.

En outre, il observe qu'un dossier de 148 pages de déclaration « loi sur l'eau » a été déposé le 26 septembre 2016 et complété le 12 octobre 2016 au service Police de l'eau de la DRIEE Ile de France. Le délai imparti à l'administration pour faire une éventuelle opposition est écoulé depuis le 12 décembre 2016. La description précise de la gestion des eaux pluviales (nature, consistance, volume, objet des ouvrages), dans onze pages de ce dossier, tend à confirmer que le ruissellement urbain sera maîtrisé.

-----  
➤ **Espèces protégées**

**Observation du public :** demande la sauvegarde des espèces animales et végétales intéressantes.

*Réponse de la société EIFFAGE Aménagement : l'algue « chara vulgaris », seule espèce protégée nécessitant des dispositions en vue de sa sauvegarde, sera réintroduite dans le bassin de*



*la grande place. L'implantation dans le quartier de l'ensemble végétal « prairie basophile » développé sur la friche, fera l'objet de 5 ans de suivi et en cas d'échec d'une compensation. Le tout encadré par un écologue.*

**Avis du commissaire enquêteur :** le commissaire enquêteur en prend note.

-----  
➤ **Pollution des sols**

**Observation du public :** demande que la pollution aux hydrocarbures et aux métaux lourds soient recherchés et éliminés.

*Réponse de la société EIFFAGE Aménagement : en principe la pollution aux hydrocarbures déjà détectée sera traitée sur place par un traitement bactérien. Le risque sanitaire est en cours d'évaluation. Tous les résultats communiqués à l'Agence Régionale de la Santé (ARS).*

**Avis du commissaire enquêteur :** Le traitement bactérien de la pollution des terres aux hydrocarbures donne souvent de bons résultats, mais le commissaire enquêteur attire l'attention sur le fait qu'il nécessite parfois une durée plus importante que les prévisions initiales.

La fourniture des résultats à l'ARS est une démarche satisfaisante.

Le commissaire enquêteur demande que les résultats de l'évaluation sanitaire soit également fournie à l'ARS, ce qui était probablement sous tendu dans la réponse de la société EIFFAGE Aménagement.

-----  
**3.3 THEME N°3 - VOLET ARCHITECTURAL**

**3.3.1 Observation favorable**

**Observation du public :** l'entrée de ville sera plus accueillante.  
Ce projet embellira la ville.

-----  
**3.3.2 Observations défavorables**

➤ **Critique d'ordre général :**

**Observation du public :** Ce projet représente une vue passéiste de l'architecture.

*Réponse de la société EIFFAGE Aménagement : « cette critique repose sur un point de vue et n'est pas représentative de la majorité des avis ».*

**Avis du commissaire enquêteur :** c'est la richesse des points de vue, néanmoins la référence à la ville de Venise peut paraître en décalée.

Après 9 décembre 2016, date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur a visionné une vidéo montrant le projet qui met en valeur le projet. Cette vidéo a été présentée au public par EIFFAGE Aménagement et la Ville, le 12 janvier 2017.

-----  
➤ **Limitation du style architectural**

**Observation du public :** la limitation du style architectural n'est pas favorable à la créativité et rend impossible les bâtiments végétalisés.

*Réponse de la société EIFFAGE Aménagement : « le style art-déco étant un style très riche car*



*comportant plusieurs courants en son sein, chaque architecte pourra se l'approprier en concevant son bâtiment. Il n'en reste pas moins que les futurs logements comporteront les dernières innovations en termes de développement durable et d'économie d'énergie. »*

**Avis du commissaire enquêteur :** le commissaire enquêteur note que les logements comporteront les dernières innovations et par ailleurs rappelle la réponse d'Eiffage Aménagement au § 3.2.2 « Energies renouvelables » *précisant que les toitures se terminant en toiture terrasse permettront d'accueillir des panneaux solaires et des couvertures végétalisées.*

-----

### 3.3.3 Demandes et propositions

**Observation du public :** Ouvrir plus largement la consultation pour les projets de bâtiments.

**Réponse de la société EIFFAGE Aménagement :** *cinq architectes travaillent déjà sur les bâtiments du projet, ce qui garantit une vraie diversité architecturale tout en conservant une certaine cohérence de style. La richesse du style art déco comporte plusieurs courants dont chaque architecte pourra s'inspirer.*

*Le bâtiment public de l'école fera l'objet d'un concours qui sera organisé par la ville*

**Avis du commissaire enquêteur :** le commissaire enquêteur prend acte du concours pour le choix du bâtiment public scolaire.

Il note qu'au moins cinq architectes différents travailleront sur les autres bâtiments.

Il pense qu'une variante permettant une expression architecturale encore plus libre aurait pu être autorisée, en précisant que les propositions retenues seraient à priori celles qui répondraient à la solution. Cette possibilité aurait peut-être pu enrichir le projet.

-----

## 3.4 THEME N°4 - CIRCULATION, CIRCULATIONS DOUCES, DEMANDES DIVERSES.

### 3.4.1 La circulation

#### ➤ Carrefour du Pavé Blanc

**Observation du public :** le futur rond-point au carrefour du Pavé Blanc prévu par le Conseil Départemental est évidemment nécessaire, l'inclure dans le projet.

**Réponse de la société EIFFAGE Aménagement :** *l'implantation des bâtiments a été réalisée en fonction du projet de giratoire soumis par le Conseil Départemental. Mais le dessin de ce giratoire n'étant qu'au stade de l'esquisse n'a pu figurer au projet.*

**Avis du commissaire enquêteur :** il ne doute pas que l'emprise réservée à ce giratoire soit suffisante.

Certes, il s'agit de maîtrises d'ouvrages différentes, mais le commissaire enquêteur regrette qu'au moins l'esquisse ne figure pas au projet.

Le bon fonctionnement de ce rond-point sera majeur pour la desserte du projet et également du parc d'affaires NOVEOS. Par exemple, comme cela sera indiqué dans des observations ultérieures, les comptages routiers montrent qu'à l'heure de pointe du matin les mouvements des véhicules provenant du Petit Clamart et tournant à gauche vers la route du Pavé Blanc perturbent considérablement le fonctionnement de ce carrefour. Or des projets interviendront dans cette



direction. Particulièrement, enfin d'enquête l'instruction permis de construire a été porté à la connaissance du le commissaire enquêteur à l'angle Pavé blanc / avenue Charles de Gaulle, certes desservi par la route du Pavé blanc. Néanmoins, cette construction devrait amener des véhicules supplémentaires dans ce carrefour et précisément dans le mouvement le plus perturbant.

-----

➤ **Aménagements de la RD 906 entre l'A86 et le Pavé Blanc**

**Observation du public :** demande de connaître les travaux et aménagements programmés

**Réponse de la société EIFFAGE Aménagement :** selon les informations fournies par le Conseil Départemental 92, l'aménagement se déroulerait de la manière suivante :

- Rond-point au niveau du viaduc A86 : 2018
- RD906 depuis le rond-point jusqu'au Pavé Blanc : 2019-2021
- Rond-point du Pavé Blanc : 2021-2022

**Avis du commissaire enquêteur :** le commissaire enquêteur prend note de cette programmation prévisionnelle.

En dehors de ce rond-point l'aménagement de la RD 906 a fait l'objet:

- selon les informations fournies par la ville de Clamart, d'une réunion publique de présentation le 14 avril 2016 à l'école Charles de Gaulle au Campus Trivaux-Garenne. Certains visiteurs des permanences en avaient connaissance.

- d'informations dans le « Focus » de « Clamart Infos » de juin-juillet-août 2016.

Par contre, à la connaissance du commissaire enquêteur aucune communication ne concernait le rond-point. Il estimait cette absence d'information regrettable. Or le 16 janvier 2017, jour de clôture du présent rapport, EIFFAGE Aménagement a fourni l'« Etude de faisabilité » produite en réunion publique le 12 décembre 2016 par les services du Conseil Départemental 92. Le principe retenu consisterait en l'implantation d'un giratoire avec un terre-plein allongé avec trois voies de circulation permettant le stockage de véhicules tournant à gauche, sans trop perturber les mouvements direct.

Ce nouvel apport montre que la solution à ce problème majeur de circulation est réellement à l'étude.

-----

➤ **Circulation engendrée par le projet**

**Observation du public :** l'addition du trafic engendré par le projet avec celui de NOVEOS en expansion, rend indispensable une requalification approfondie de l'avenue Newton, à partir des données de circulation exactes, le comptage présenté étant entaché d'une erreur de positionnement du point de comptage.

**Réponse de la société EIFFAGE Aménagement :** les études de circulation ont montré que l'impact du projet sur la circulation est peu significatif :

- augmentation de l'ordre de 1% à 2% du trafic moyen journalier et de 1% à 7% en heure de pointe.
- les réserves de capacité des deux carrefours concernés par le projet sont satisfaisantes.
- les difficultés de circulation du carrefour De Gaulle / Réaumur sont liées au stockage du mouvement tourne-à-gauche de l'avenue De Gaulle vers la route du Pavé blanc qui induit des remontées de file d'attente et une baisse de la capacité de cette branche. Elle ne peut être imputable au projet d'aménagement. L'étude de circulation préconise même une solution d'amélioration de l'écoulement du mouvement tourne-à-gauche.
- les comptages automatiques et les comptages directionnels sur les carrefours De Gaulle /



*Réaumur et De Gaulle / Versailles (D60) ont permis un quadrillage complet des voies et carrefours impactés par le projet d'aménagement et aucune difficulté n'a été observée sur le croisement Newton / Galilée.*

*Aucune difficulté n'a été observée au carrefour Newton/Galilée. Cependant, pour satisfaire aux observations d'entreprises du parc d'affaires NOVEOS, nous allons procéder à une série de comptages supplémentaires dès janvier pour étayer l'étude présentée dans l'étude d'impact.*

**Avis du commissaire enquêteur :** le commissaire enquêteur note précisément que l'étude d'impact, pages 114 et 115, mentionne la saturation à l'heure de pointe du matin des deux carrefours De Gaulle / Réaumur et De Gaulle / Versailles. Il rappelle qu'ils dépendent du Conseil Départemental. Or à sa connaissance, seul le premier fait l'objet d'une programmation prévisionnelle.

Néanmoins, hors voirie départementale, satisfaction est donnée quant à la demande de comptages complémentaires, dont il faudra tirer les conséquences des résultats.

-----

### 3.4.2 Circulations douces

**Observation du public :** le public, propriétaires de la zone NOVEOS compris, a émis des demandes diverses en faveur des circulations douces telles que l'implantation d'une station « Véligo », l'utilisation des sens uniques à contre sens, des parkings en rez-de-chaussée des immeubles, etc...

**Réponse de la société EIFFAGE Aménagement :** « les voiries du projet seront qualifiées en espaces partagés, y compris pour les voies à sens unique qui sont suffisamment larges pour accueillir un double sens cyclable. De plus, il est prévu d'étendre la zone couverte par Vélib' à Clamart avec la création de 3 stations dont une qui serait située place Aimé Césaire.

*En complément, de nombreux parking vélos seront implantés de manière homogène sur l'ensemble de l'opération (12 parkings).*

*Enfin, des locaux à vélos sont prévus dans les futurs immeubles à hauteur de 30 % de leur surface en RDC, le reste en sous-sol. Chaque immeuble aura donc tout ou partie de son local vélo en RDC ».*

**Avis du commissaire enquêteur :** le commissaire enquêteur observe la prise en compte des demandes.

-----

### 3.4.3 Demandes diverses

**Observations du public :**

→ a - Arrêt minute à prévoir pour l'hôtel, pour les taxis et pour les usagers du tramway, ainsi qu'un lieu de dépose de bagages abrité,...

→ b - Les voies et les parkings doivent être suffisamment dimensionnés pour répondre aux usages, notamment pour les poids lourds.

→ c - Des précisions sur la nature et la sécurisation des traversées piétonnes de la RD 906 au droit de la station de tramway du Pavé Blanc et de la place Aimé Césaire sont demandées.

→ d - Quelles dispositions seront prises pour limiter l'impact des travaux en termes d'accès et de nuisances sonores, de jour comme de nuit, notamment vis-à-vis de la Tour Pentagone.



**Réponse de la société EIFFAGE Aménagement :**

→ a - Le projet un arrêt minute à destination des cars et des taxis est prévu le long de l'avenue Réaumur. De plus, le projet architectural comportera des marquises suffisamment grandes pour abriter les clients et le dépôt des bagages.

→ b - Les voiries ont été dimensionnées pour satisfaire aux flux des dessertes générées (VL, PL, ramassage des ordures ménagères...) ainsi qu'aux réglementations en vigueur (pompiers). Les places de livraisons seront définies en fonctions des besoins des différents commerces qui s'installeront dans le quartier.

→ c - Les aménagements portant sur les traversées piétonnes de la RD 906 seront étudiés par le Conseil Départemental en partenariat avec la ville et EIFFAGE Aménagement afin d'intégrer au mieux le nouveau projet et de faciliter les traversées entre les deux quartiers.

→ d - Toutes les dispositions nécessaires seront prises pour limiter l'impact des travaux pour les usagers des entreprises environnantes. De plus, les accès à la Tour Pentagone seront maintenus pendant toute la durée du chantier. A ce titre, une charte « chantier propre » sera imposée à tous les constructeurs pour le respect de l'environnement proche.

**Avis du commissaire enquêteur :** le commissaire enquêteur apprécie les réponses apportées aux demandes du public.

Toutefois, il attire l'attention sur le paragraphe C concernant les traversées piétonnes. En effet, compte tenu de l'importance du projet (milliers d'habitants, école, commerces, bureaux,...) il se doit de souligner que, les arrêts de la ligne 6 du tramway étant situés de l'autre côté de l'avenue Charles de Gaulle (RD 906), les traversées piétonnes doivent faire l'objet de traitements particulièrement étudiés.

En ce qui concerne le déroulement du chantier évoqué au paragraphe D, la mise en place d'un numéro vert pour l'information des habitants pourrait se révéler efficace.

-----

### **3.5 THEME N°5 – VOLET SOCIAL**

Le thème n° 1 « Programme » et le thème n° 5 « volet social » se recoupant, ces deux thèmes ont été rassemblés dans le thème n°1 - paragraphe 3.1 « Programme et Volet Social » auquel il convient de se reporter.

-----

### **3.6 THEME N°6 – PROCEDURES, VOLET FINANCIER, VOLET FONCIER**

#### **3.6.1 Procédures**

##### **➤ Concertation, réunions publiques**

**Observations du public :** absence de réunion publique pour la mise au point de l'opération

**Réponse de la société EIFFAGE Aménagement :**

« Concertation : l'OAP Plaine Sud, le règlement du PLU et le PADD qui constituent la base du projet Plaine Sud, ont fait l'objet d'une concertation aboutie à travers de nombreuses réunions publiques, d'ateliers, ou encore de groupes de travail, notamment :

- Réunion publique du quartier de la Plaine du 3 décembre 2014



- Réunion publique sur le PADD du 27 janvier 2015
- Atelier thématique sur le zonage et le règlement du nouveau PLU du 4 mars 2015
- Atelier thématique sur les OAP du 4 juin 2015
- Réunion publique sur les OAP du 11 juin 2015
- Réunion des personnes publiques associées sur le règlement et les OAP du 15 septembre 2015
- Réunion publique sur le zonage et le règlement du nouveau PLU du 21 septembre 2015

De plus, une réunion publique est organisée par Eiffage Aménagement et la ville le 12 janvier 2016 au cours de laquelle le projet Plaine Sud sera présenté.

**Avis du commissaire enquêteur :** le commissaire enquêteur observe que la concertation sur l'OAP Plaine sud s'est déroulée en 2015 dans le cadre de la révision du PLU de Clamart approuvée le 12 juillet 2016.

L'édition de l'étude d'impact « Plaine Sud » du présent permis d'aménager est datée de juin 2016, donc un mois avant l'approbation de l'OAP du même nom dans le cadre de la révision du PLU.

En conséquence, même si, stricto sensu, il n'y a pas eu de concertation organisée pour le permis d'aménager, une concertation non négligeable à bien réellement eut lieu sur ce projet.

Lors de l'enquête publique le commissaire enquêteur n'a pas jugé nécessaire d'organiser de réunion publique.

La réunion publique du 12 janvier 2017, organisée par EIFFAGE Aménagement et la ville, n'entre pas dans le cadre de l'enquête publique clôturée le 9 décembre 2016, objet du présent rapport. La réunion du 12 janvier 2017 avait pour but une présentation du projet Plaine Sud par l'intermédiaire d'une vidéo qui permet de parcourir le projet sous tous les angles.

Le commissaire enquêteur l'a visualisée quelques jours avant l'achèvement du présent rapport.

-----

### ➤ Affichage

**Observation du public :** le retrait d'affiches, annonçant l'enquête, aurait été constaté.

**Réponse de la société EIFFAGE Aménagement :** l'ensemble des affiches relatives à l'enquête publique étaient présentes comme en atteste les constats d'affichage réalisés par un huissier au moment de l'affichage, au milieu et à la fin de l'enquête.

**Avis du commissaire enquêteur :** l'affichage est décrit au paragraphe 2.3.1. Les constats d'huissier sont annexés au présent rapport.

-----

### 3.6.2 Volet financier

**Observation du public :** Les justifications détaillées du montage financier de l'opération sont demandées ; la question de l'équilibre financier est posée ; des réserves sur la procédure de PUP (projet urbain partenarial) sont émises.

**Réponse de la société EIFFAGE Aménagement :**

« - Le taux communal de la taxe d'aménagement sur Clamart est aujourd'hui de 5%. Le montant négocié dans le cadre de la convention de PUP est donc supérieur de 23.5 % au taux communal de Clamart.

- l'ensemble des espaces publics sont financés intégralement par l'aménageur et rétrocédés



*gratuitement à la collectivité.*

*- Ce PUP permet de financer la quote-part du groupe scolaire générée par les besoins du quartier (11 classes sur les 15 prévues).*

*- Enfin, la procédure de PUP est très encadrée par la loi et régie par les articles L. 332-11-3 du code de l'urbanisme. Il s'agit de permettre, dans le cas où une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements publics, la prise en charge du coût de ces équipements par les propriétaires des terrains, les aménageurs ou les constructeurs.*

*Ainsi, non seulement le montant de la participation des aménageurs et constructeurs est plus important qu'il l'aurait été dans le cadre du régime de droit commun de la taxe d'aménagement, et plus encore, les équipements publics sont financés selon un échancier contractuel afin d'éviter leur préfinancement par la commune.*

*Par ailleurs, si le titulaire d'une autorisation peut obtenir la décharge d'une participation s'il justifie qu'il n'a pas été en mesure de donner suite à cette autorisation, ceci est un principe d'ordre général applicable à tout type de participation résultant de l'article L. 332-30 du code de l'urbanisme.*

*Et, dans ce cas, il y a lieu de tenir compte des dépenses déjà engagées par la collectivité au titre des équipements rendus nécessaires par le projet. De sorte qu'en cas de réalisation complète des équipements, aucune restitution ne peut être demandée. »*

**Avis du commissaire enquêteur :** la procédure PUP est encadrée par le code de l'urbanisme.

Il ressort de la convention PUP que la ville reçoit au titre de cet aménagement :

- 9,24M€ pour la réalisation de 11 classes de l'école correspondant au besoin consécutif à la construction des nouveaux logements,
- le terrain d'assiette de l'école évalué par France Domaine à 3,385M€,
- la rétrocession conventionnelle des voies et espaces communs (voies nouvelles, espaces publics avec les réseaux d'assainissement, éclairage public, vidéo protection et tous les autres réseaux de concessionnaires).

Pour évaluer le bénéfice que tirera la commune de l'opération, EIFFAGE Aménagement se réfère au taux communal de la taxe d'équipement de Clamart qui est de 5%. Or les seuls 9,24M€ pour la réalisation des 11 classes représenteraient un taux communal de 28,5%, soit 23,5% de plus que les 5% de la taxe d'équipement de Clamart.

Le commissaire enquêteur n'a pas à juger de la qualité d'une loi.

Dans son application locale, il ne peut connaître le bénéfice que tirera l'aménageur de l'opération car nombre d'éléments font encore l'objet de négociations privées.

Par contre, dans le cas présent, il estime que l'intérêt collectif de l'opération, au niveau financier est loin d'être négligeable (11 classes d'écoles, terrain d'assiette, importantes infrastructures)

-----  
**3.6.3 Volet foncier**

**Observations du public :** Les propriétaires au sein du parc d'activité NOVEOS sont tous actionnaires de la SAIGI (SA Immobilière de Gestion et d'Investissements).

Ainsi la SAIGI assure la gestion privée de ce parc d'activité avec un cahier des charges s'appliquant à tous ses membres, d'une part et d'autre part, est elle-même propriétaire de parcelles.

Ainsi deux parcelles du projet EIFFAGE Aménagement sont à l'intérieur de la ZI NOVEOS, et de plus la parcelle BJ65 appartient à la SAIGI.

Le projet d'aménagement, prévoyait également des interventions sur le réseau d'assainissement de l'avenue Newton, voie de desserte au sud, dont la SAIGI est gestionnaire.



La SAIGI se plaint de la désinvolture d'EIFFAGE Aménagement, notamment pour n'avoir été informé de l'enquête publique uniquement de manière incidente par la publicité officielle. Elle demande au commissaire enquêteur « de noter sa ferme opposition de la SAIGI au projet actuellement à l'enquête publique et d'inviter le porteur du projet à le rectifier de telle sorte qu'il n'affecte pas le périmètre ni le régime » du parc d'activités privé.

Par ailleurs, les entreprises du parc NOVEOS, en phase de croissance, s'inquiètent pour la circulation, déjà difficile, d'une augmentation du trafic routier. De plus, le projet n'est pas compatible avec l'activité de défense d'un locataire d'un de ses membres, la Société MBDA. L'avis de leurs autorités de tutelle a été sollicité.

**Réponse de la société EIFFAGE Aménagement :** selon EIFFAGE Aménagement, du point de vue strictement légal, l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme n'exigerait aucunement la nécessité de produire un accord écrit, car il est seulement indiqué que le pétitionnaire doit avoir été autorisé par le propriétaire à exécuter les travaux.

EIFFAGE Aménagement fournit un bref agenda des contacts avec la SAIGI en énumérant avec précision seize réunions, correspondances, plans, ou propositions financières échangés depuis plus un an. En particulier, le rendez-vous du 11 juillet 2016 actant le prix de la parcelle BJ65 à acheter, mais proposant un prix trop élevé pour la sortie des terrains de la ZI NOVEOS.

La SAIGI, n'a donc jamais cessé d'affirmer son accord de principe avec ce projet malgré les conditions techniques et économiques qui restaient à ajuster, et c'est dans ce cadre que le permis d'aménager a été déposé.

La négociation sur les contraintes techniques s'est poursuivie.

Suivant les demandes de la SAIGI, EIFFAGE Aménagement a décidé de raccorder l'ensemble du réseau d'assainissement directement au réseau départemental évitant l'engorgement du réseau de NOVEOS.

De plus, EIFFAGE Aménagement s'engage à procéder à des comptages supplémentaires sur l'avenue Newton, afin de confirmer ou d'infirmer les mesures déjà réalisées. Enfin, lors d'un rendez-vous fixé le 4 janvier 2017 EIFFAGE Aménagement a poursuivi la négociation avec la SAIGI, portant notamment sur le point le plus délicat, à savoir les conditions économiques de la sortie des parcelles BJ162 et BJ138 du parc d'activités NOVEOS, afin que le projet ne soit pas en contradiction avec le règlement de ce parc d'affaires.

(Dans le cours de la rédaction du présent rapport, il a été porté à la connaissance du commissaire enquêteur que la réunion s'est tenue et qu'une nouvelle aurait lieu à la fin du même mois).

**Avis du commissaire enquêteur :** le texte de l'article R\*423-1 du code de l'urbanisme concerné est le suivant : les demandes de permis d'aménager sont adressées à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés « Soit par les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux. »

Sans mettre en doute la bonne foi d'EIFFAGE Aménagement, manifestement, au moment du dépôt de la demande du permis d'aménager, elle ne disposait pas de l'autorisation formelle de la SAIGI, propriétaire de la parcelle BJ65, d'exécuter les travaux.

-----

### 3.7 QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

#### 3.7.1 Question n° 1 : Accord d'un propriétaire

- fourniture des références cadastrales et des caractéristiques de(s) parcelle(s) appartenant à la SAIGI ou situées à l'intérieur du parc NOVEOS.



- Copie d'éventuels accords qui pourraient permettre la délivrance du permis d'aménager.

**Réponse d'EIFFAGE aménagement :** Dans sa réponse au PV de synthèse la société EIFFAGE Aménagement a fourni un plan représentant les parcelles et les références cadastrales.

Le terrain d'assiette du projet d'EIFFAGE Aménagement s'élève à 52 989 m<sup>2</sup>. Il est composé de cinq parcelles, dont trois sont situées à l'intérieur du parc NOVEOS. Ce sont les parcelles BJ65 (superficie 1191 m<sup>2</sup>), BJ162 (superficie 24 616 m<sup>2</sup>) et BJ138 (superficie 14 095 m<sup>2</sup>). De plus la parcelle BJ65 est propriété de la SAIGI elle-même.

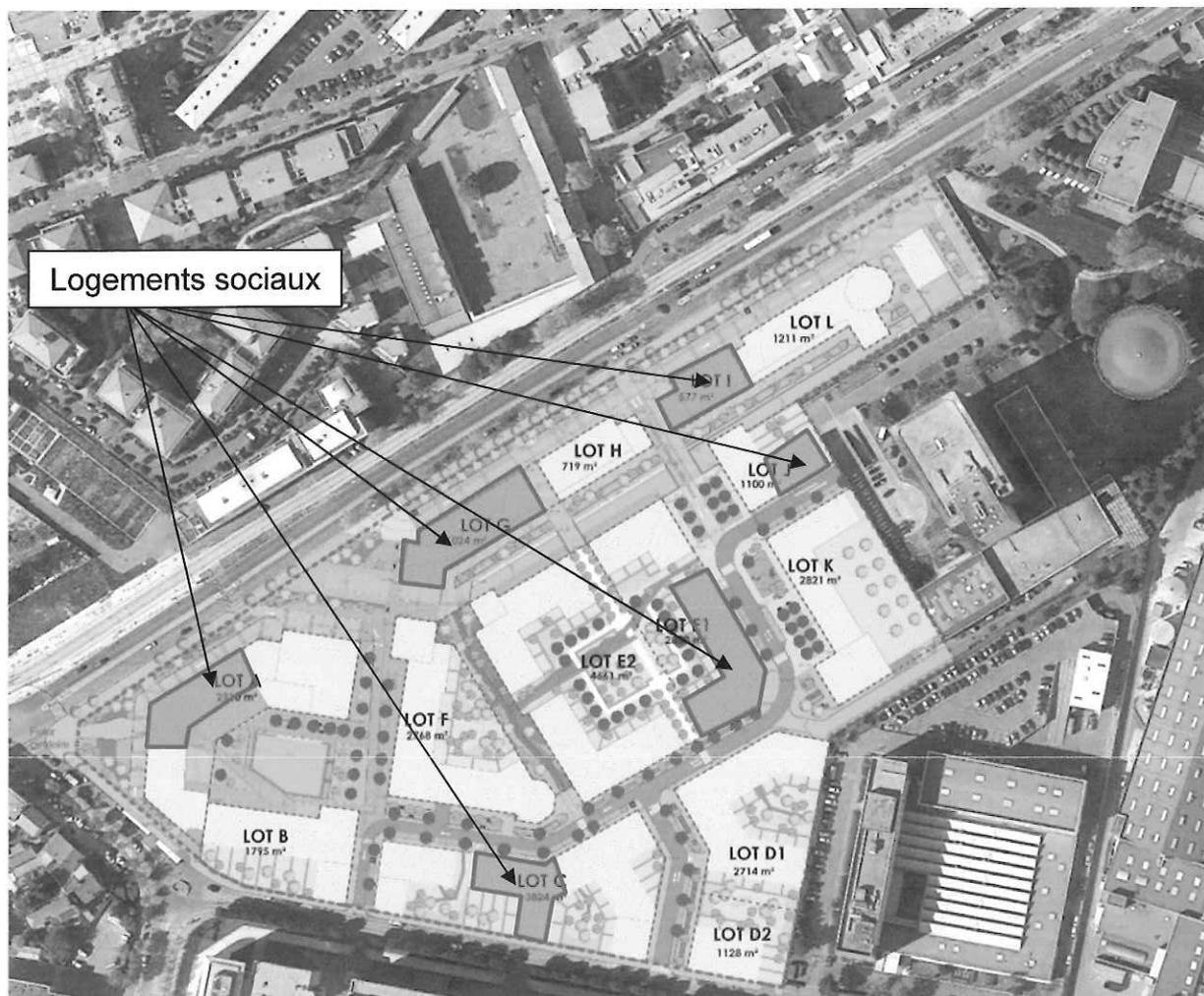
**Avis du commissaire enquêteur :** Le Président de la SAIGI ne reconnaissant pas avoir donné l'accord pour le dépôt de la présente demande d'autorisation d'aménager. Bien au contraire il a manifesté sa ferme opposition au projet. Or la parcelle BJ65 appartient encore à sa société fait partie du terrain d'assiette, le commissaire enquêteur considère que l'autorisation formelle de la SAIGI est nécessaire.

-----

### 3.7.2 Question n° 2 : répartition des logements sociaux

**Question du commissaire enquêteur :** de quelle manière les logements sociaux seront-ils répartis ?

**Réponse de la société EIFFAGE Aménagement :** les logements sociaux seront répartis de manière homogène sur l'ensemble de l'opération comme le montre le plan prévisionnel ci-dessous :



Clamart, plaine sud « quartier des canaux »

**Avis du commissaire enquêteur :** les logements sociaux sont distribués dans les bâtiments de six lots différents répartis dans l'ensemble du programme, assurant ainsi une vraie mixité.

Achevé à Saint-Cloud le 17 janvier 2017

Le Commissaire Enquêteur  
Pierre Pelatan



Pièces annexées :

- 1 – Arrêté municipal du 5 octobre 2016,
- 2 – Registre
- 3 – Dossier mis à l'enquête publique,
- 4 – Affichage et publicité
- 5 – Procès-verbal de synthèse du 16 décembre 2016,
- 6 – Mémoire du 23 décembre 2016 en réponse au PV de Synthèse et aux questions du commissaire enquêteur

Département des Hauts-de-Seine

Ville de Clamart

Enquête Publique Environnementale

Préalable à l'Autorisation d'un Permis d'Aménager  
PLAINE SUD « QUARTIER DES CANAUX »

Société EIFFAGE AMENAGEMENT

Du lundi 7 novembre 2016

au vendredi 9 décembre 2016

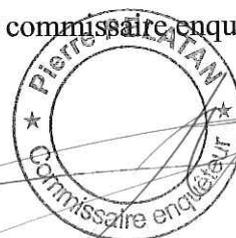
Rapport d'enquête

**CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS**

**DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Saint-Cloud le 17 janvier 2017

Le commissaire enquêteur



## **4 CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

### **4.1 PREAMBULE**

M. le Maire de Clamart a pris le 5 octobre 2016, un arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique environnementale préalable à la délivrance de l'autorisation d'aménager la Plaine Sud « Quartier des canaux »

### **4.2 CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

A l'issue d'une enquête ayant duré 33 jours, le commissaire enquêteur a relevé les points suivants :

#### **4.2.1 Sur le déroulement de l'enquête**

- Les termes de l'arrêté municipal, qui a organisé l'enquête, ont été respectés.
- Les publications dans les journaux ont été faites plus de 15 jours avant le début de l'enquête dans deux journaux publiant les annonces légales dans l'édition de la région parisienne de l'Humanité, et dans les Echos, et répétées dans les mêmes journaux dans les huit premiers jours de l'enquête.
- A l'occasion des permanences et lors de chaque réunion ou visite à Clamart, le commissaire enquêteur a constaté la présence de la publicité très visible, sur le panneau d'affichage municipal situé devant le « Centre Administratif » et sur la façade vitrée du bâtiment, ainsi que sur les lieux du projet.  
Il a également constaté la présence de cette publicité dans la salle d'accueil de la mairie annexe Pavé Blanc située à proximité du projet.
- Une publicité sur l'enquête a été réalisée dans le n° 153 de novembre 2016 « Clamart infos » et mise en ligne sur le site internet de la ville ([www.clamart.fr](http://www.clamart.fr)).
- Pendant toute la durée de l'enquête le registre a été mis à la disposition du public au centre administratif de la ville, siège de l'enquête publique, et lieu des permanences
- Le commissaire enquêteur a tenu les 5 permanences prévues pour recevoir le public.
- Le registre d'enquête a été remis au commissaire enquêteur le soir même de la clôture de l'enquête.

#### **4.2.2 Sur le dossier soumis à l'enquête**

- Le dossier d'enquête comporte les pièces requises par la loi.
- L'examen de ce volumineux dossier, d'excellente présentation, montre qu'il est compréhensible même par un public non averti.
- Après l'avis de l'Autorité Environnementale(\*) sur l'étude d'impact (206 pages au

format A3), le pétitionnaire a apportés des réponses aux remarques émises par une lettre adressée au Maire.

(\*) Dans le cas présent, la Direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile de France.

#### **4.2.3 Sur les observations du public**

- Le public a noté 11 inscriptions sur le registre et a fait parvenir 10 courriers au commissaire enquêteur.
- Ces 21 écrits ont abordé des remarques qui ont pu être classées en 6 thèmes
- Plusieurs associations, un club, deux groupes d'élus sont venus s'informer et/ou donner leur avis sur le projet. Ce sont les suivantes :  
Association Agir pour Clamart. Elus du groupe « Clamart Citoyenne », Club des entreprises du Parc NOVEOS, l'Association « VAC » Vivre à Clamart, Elus du personnel de la Sté MEDASYS occupante d'une partie de la Tour Pentagone.

#### **4.2.4 Sur le procès-verbal de synthèse**

- Le commissaire enquêteur a remis le 16 décembre 2016 à M. Monsieur Vincent Drouet Directeur aménagement EIFFAGE Aménagement, le procès-verbal de synthèse(\*).
- A ce procès-verbal était joint la copie du registre et des courriers reçus.
- Ce Procès-verbal analyse les 6 thèmes déjà vus précédemment
- Le commissaire enquêteur a jugé utile de poser 2 questions issues des remarques du public.

Elles portent :

- 1 - Sur les références parcellaires appartenant à la SAIGI ou situées à l'intérieur du parc NOVEOS et les éventuels accords qui pourraient permettre la délivrance du permis d'aménager.
- 2 - Sur la répartition des logements sociaux.

(\*) Le commissaire enquêteur a précisé à la société EIFFAGE Aménagement, qu'il n'avait pas obligation de répondre à ce procès-verbal de synthèse.

#### **4.2.5 Sur le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse**

- La société EIFFAGE Aménagement a fait parvenir au commissaire enquêteur le 23 Décembre 2016 le mémoire en réponse.
- Ce mémoire présente des réponses aux 6 thèmes et aux 2 questions posées par le commissaire enquêteur.

##### **• Sur le thème 1 - 5 : Programme et volet social**

Le thème 1 et le thème 5 ont été regroupés.

- Des réactions positives et négatives se sont exprimées. L'importance du programme n'a pas été remise en cause et la suppression d'une friche en agglomération a été appréciée.
- La densité du projet, moindre que celle autorisée au PLU est satisfaisante, même si certains l'ont trouvée trop importante.



- Le taux de logement sociaux règlementaire est respecté.
- Le PLU est respecté pour les activités économiques. Les 2 000 habitants générés par le projet sont à mettre en perspective, non seulement avec les emplois des 4 500 m<sup>2</sup> de commerces et activités créés, mais également avec ceux du secteur composé du parc d'affaires NOVEOS (10 000 emplois), la Boursidière et Vélizy.
- L'école est à additionner aux équipements déjà existants dans l'environnement immédiat tels que la maison de quartier munie d'une médiathèque, la crèche au pied de la tour Pentagone. La mise en place de nouveaux équipements sera étudiée : nouvelle crèche privée, conciergerie de quartier, réseau social de quartier. Les échanges entre quartiers en seront favorisés
- La Tour Pentagone sera mise en valeur. Elle devrait participer à la réussite et à l'animation du quartier.
- En fait, bien que faisant l'objet de quelques demandes, il est démontré que la présence suffisante de parkings à usage local, rend inutile un parking relai pour les habitants du quartier.

• **Sur le thème 2 : Environnement et développement durable**

- Le projet ne manque pas d'ambition vis-à-vis des énergies renouvelables. En effet, dans les réponses apportées au procès-verbal de synthèse, EIFFAGE Aménagement précise que la chaufferie fonctionnera à la biomasse. Les bâtiments seront certifiés NF HQE avec la norme RT 2020. Les toitures permettront d'accueillir des panneaux solaires et des couvertures végétalisées. Les cœurs d'îlots et les venelles entre îlots accueilleront des jardins potagers. La présence d'importants plans d'eau sera positive
- L'implantation des façades principales parallèle à la RD 906, proposée par EIFFAGE Aménagement, par rapport à une implantation perpendiculaire présente des avantages en termes d'urbanisme, de gestion et qualification de l'espace.  
Les critères d'atténuation du bruit, de pollution sur les façades, climatiques et d'ensoleillement n'offrant pas de différences significatives, le commissaire enquêteur estime bien meilleure l'implantation des façades principales parallèles à la RD 906.
- L'étude du dossier « loi sur l'eau » tend à démontrer que le ruissellement urbain sera maîtrisé.
- Les dispositions sont prises pour que les espèces animales et végétales « intéressantes » soient protégées.
- Une pollution aux hydrocarbures a été détectée. L'évaluation des risques sanitaire est en cours. Cette pollution sera vraisemblablement traitée sur place. Les résultats des tests seront communiqués à l'Agence Régionale Sanitaire.

• **Sur le thème 3 : Volet Architectural**

- Un tel projet ne peut pas faire l'objet d'une unanimité, mais les louanges n'ont pas été minoritaires.  
Effectivement le style art-déco permettra aux différentes équipes d'architectes de le décliner de manières diverses.



- Les avis favorables seront confortés par les réponses données aux observations du public, notamment en ce qui concerne les énergies renouvelables.

• **Sur le thème 4 : Circulation, demandes diverses**

- La circulation interne au projet ne soulève pas d'interrogations majeures, la contre allée sur la RD 906 étant particulièrement bien pensée. De plus les bâtiments ont leurs propres stationnements souterrains.
- La circulation externe au projet :
  - L'aménagement de la RD 906 par le Conseil Départemental sera décisif, en termes de fluidité en particulier au carrefour du Pavé Blanc, en termes de sécurité pour les traversées des piétons, le tramway étant situé de l'autre côté de la route.  
Une « Etude de faisabilité » de ce carrefour a été menée par le Conseil Départemental 92. Elle a été fournie au commissaire enquêteur le 16 janvier 2017, lors de la clôture de la rédaction du présent rapport. Il en ressort l'esquisse d'un projet très intéressante.
  - Les études sur les routes du parc d'affaires NOVEOS seront affinées.
- Les aménagements nécessaires aux circulations douces seront réalisés.
- Des réponses sont apportées à des demandes diverses telles que les arrêts minutes, les mesures pour le chantier, le dimensionnement des chaussées,

• **Sur le thème 5 : Traité avec le thème 1**

• **Sur le thème 6 : Procédures, volet financier, volet foncier**

- L'approbation du 12 juillet 2016 de la révision du PLU intégrant l'OAP « Plaine SUD » s'est déroulée simultanément à la mise au point du présent projet d'aménagement dont l'étude d'impact est datée de juin 2016. A l'évidence, les nombreux ateliers et réunions de l'une concernaient l'autre. Lors de la révision du PLU, les ateliers et les réunions concernaient également la concertation sur le projet d'aménagement « Plaine SUD – Quartier des canaux ».
- La procédure PUP (Projet Urbain Partenarial) est encadrée par la loi. La ville en contrepartie de l'autorisation d'aménager tire des bénéfices (11 classes d'école, terrain d'assiette, importantes infrastructures) bien supérieurs à l'actuelle taxe d'équipement de la ville de Clamart et même du niveau maximum qu'elle pourrait atteindre.
- Depuis plus d'un an une négociation se déroule entre EIFFAGE Aménagement et la SAIGI (SA Immobilière de Gestion et d'Investissement) qui assure la gestion du parc d'affaires NOVEOS, pour l'achat de la parcelle BJ65 intégrée dans le projet « Plaine Sud ».  
Cette négociation n'aboutit pas au motif que deux autres parcelles du projet « Plaine Sud » propriétés d'EIFFAGE ou en voie de le devenir, sont néanmoins incluses dans le parc d'affaires NOVEOS et qu'il y a lieu de les en faire sortir. En effet, il y a incompatibilité entre le projet et le cahier des charges du parc d'affaires. Les problèmes d'utilisation commune de voies routières, et d'activités voisines incompatibles s'additionnent.



La SAIGI souhaitant une négociation globale, n'aurait pas donné à EIFFAGE l'autorisation de travaux nécessaire à l'autorisation d'aménager.

La négociation se poursuit donc.

### **Sur les questions du commissaire enquêteur**

• **La question n°1** : sur l'attestation du propriétaire : la SAIGI

Le terrain d'assiette du projet d'EIFFAGE Aménagement est composé de cinq parcelles, dont une, la parcelle BJ65, est propriété de la SAIGI elle-même.

Dans sa réponse, la société EIFFAGE Aménagement n'a pas fourni un document attestant l'autorisation du propriétaire d'exécuter les travaux prévus dans la demande du permis d'aménager.

A ce stade du dossier, compte tenu du courrier reçu de la SAIGI, le commissaire enquêteur considère que conformément à l'article R\*423-1 du code de l'urbanisme cette attestation formelle de la SAIGI, propriétaire de la parcelle BJ65, est nécessaire.

-----

• **La question n°2** : de quelle manière les logements sociaux seront-ils répartis ?

Sur un plan (reproduit au & 3.8 du présent rapport) la société EIFFAGE positionne les logements sociaux. Ils sont distribués dans les bâtiments de six lots différents répartis dans l'ensemble du programme.

Le commissaire enquêteur estime que la répartition des logements prévue est favorable à une mixité réussie.

-----

### **4.2.6 Sur le projet**

• **Sur le plan de l'opportunité** : La réalisation d'un programme d'habitations dans ce site est opportune et était inéluctable.

En effet, la suppression d'une friche de cette importance dans un terrain de 52 989 m<sup>2</sup> situé en ville, à proximité de la ligne 6 de tramway, mise en service en décembre 2014, est nécessaire et attendue par le public.

De plus, le terrain est entouré de zones d'emplois tels que le parc d'affaires NOVEOS qui représente 10 000 emplois à lui seul, la Boursidière, Vélizy.

Le principe de la réalisation d'un tel projet dans ce site fait la quasi-unanimité du public.

• **Sur le plan de l'affectation des sols** : Le projet est conforme à la planification non seulement en matière d'urbanisme vis-à-vis du SDRIF et du PLU de Clamart, mais également vis à vis du Plan des Déplacements Urbains de la Région Ile de France, du SDAGE Seine Normandie, du SAGE de la Bièvre et du Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

• **Sur le plan du programme** :

Le programme est marqué par son importance évaluée par 1160 logements sur 73 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans des bâtiments R+2 à R+6 avec des parkings souterrains, un hôtel ou une résidence gérée sur 3 000 m<sup>2</sup> environ, un groupe scolaire 15 classes sur 3 600 m<sup>2</sup>, une cuisine centrale de 1 000 m<sup>2</sup> environ, des commerces et restaurants sur une surface de 4 500m<sup>2</sup>.

Le projet est tourné vers l'eau et le végétal avec des espaces publics composés d'une contre-allée, un mail bordé d'un canal et de bassins comportant des commerces, des voies et des venelles, des lieux de détente et de loisirs entourés 13 250 m<sup>2</sup> d'espaces verts.



La différence entre le nombre de logements et le nombre d'emploi généré par le projet est justifiée par le nombre d'emploi situé dans l'environnement du projet.

• **Sur le plan architectural :** Des équipes d'architectes différentes ont été déjà retenues, au moins cinq. Elles devront proposer des bâtiments de style art-déco qui permet de multiples variations. Ces bâtiments accueilleront en toiture des panneaux solaires et des couvertures végétalisées. C'est le parti pris. Il peut être discuté mais n'est pas sans référence. Il devrait permettre aux architectes de s'exprimer.

• **Sur le plan de la qualité environnementale et des performances énergétiques:** Il s'agit d'un projet de très bonne tenue, en effet, outre les possibilités offertes par les toitures, les îlots accueilleront des jardins potagers. Une algue considérée comme espèce protégée sera réintroduite. La présence importante de plans d'eau sera positive. Le ruissellement urbain sera maîtrisé. La pollution sera traitée, les éventuels risques sanitaires également. La chaufferie fonctionnera à la biomasse. Les bâtiments seront certifiés NF HQE avec la norme RT 2020.

• **Sur le plan de la conception :** L'originalité du projet consiste en la mise en valeur de l'eau à partir du ruissellement urbain, alors que le projet est sur un plateau sans source naturelle. L'eau « épine dorsale » du projet, constitue l'attraction du quartier avec tout un accompagnement paysager mis en œuvre.

• **Sur le plan de l'intérêt public :**

L'utilisation d'une convention PUP (Projet Urbain Partenarial) permettra au public de bénéficier de l'école et de la rétrocession de voies et espaces communs (vidéo protection, voies nouvelles avec tous les réseaux s'y rattachant), avantages bien supérieurs à une taxe d'équipement.

Les emplois générés par les travaux, les commerces, les équipements et l'entretien ne sont pas à négliger.

• **Sur le plan de la ville : lien social, circulation, sécurité**

Les échanges entre quartiers seront favorisés avec le partage des équipements existants (maison de quartier munie d'une médiathèque, de la crèche de la tour pentagone), et ceux déjà décidés dans le cadre du projet comme l'école ou à l'étude comme une nouvelle crèche privée, une conciergerie de quartier, un réseau social de quartier.

Les logements sociaux (25%) sont distribués dans six lots différents répartis dans l'ensemble du programme gage d'une mixité sociale réelle.

La desserte routière devrait être améliorée au niveau de la RD 906, le Conseil Départemental engageant sa réfection complète depuis le rond-point du petit Clamart jusqu'au projet.

Les principes d'un giratoire au carrefour « Pavé Blanc » ont été présentés, par les services du Conseil Départemental il y a quelques jours.

Il y aura lieu d'apporter une attention toute particulière sur le traitement des traversées piétonnes de cette RD906.

Les études de circulation sur les routes du parc d'affaires NOVEOS desservant le projet sont à affiner.



### 4.3 AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

#### 4.3.1 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

En conséquence des conclusions motivées déclinées au chapitre précédent et estimant le projet de belle qualité, le commissaire enquêteur émet un **avis favorable assorti d'une réserve** à la demande de permis d'aménager la Plaine SUD « Quartier des Canaux » à Clamart présentée par EIFFAGE Aménagement.

#### 4.3.2 CONDITION DE L'AVIS

**La réserve est la suivante :**

« Fourniture de l'attestation de la SAIGI, propriétaire de la parcelle BJ65, autorisant EIFFAGE Aménagement à exécuter les travaux prévus dans sa demande du permis d'aménager ».

Achevé à Saint-Cloud le 17 janvier 2017

Pierre Pelatan  
Commissaire Enquêteur

