

Dossier de mise à disposition des pièces issues de la procédure de participation du public par voie électronique dans le cadre de l'accord donné à la demande de permis d'aménager n°9202319B 0003 comprenant mise à jour de l'étude d'impact.

Au titre de l'article L. 123-19-1, il convient de rendre public, par voie électronique et pendant une durée minimale de 3 mois à compter de la publication du permis :

- les observations et propositions déposées par voie électronique (1),
- la synthèse des observations et propositions du public(2),
- le mémoire en réponse de l'aménageur(3),
- le document indiquant les observations et propositions dont il a été tenu compte(4)
- les motifs de la décision du Maire de Clamart(5).

1 Les observations et propositions déposées par voie électronique (au nombre de trois).

Avis du public numéro 1 : retranscription littérale

Projet : Mise à disposition de la demande de permis d'aménager « Plaine Sud-Grand Canal Phase 2 comprenant actualisation de l'étude d'impact »

Clamart, le 30 septembre 2019,

Madame la Directrice,

Nous avons parcouru ce volumineux dossier dont la primeur nous a été accordé lors de sa mise en ligne le 30 août dernier.

En préliminaire :

Nous vous rappelons que lors de notre rencontre le 17 juin dernier, vous avez éludé nos questions concernant une annonce affichée sur le panneau d'affichage administratif de la ville concernant la dépose d'une demande de permis déposée par EIFFAGE Aménagement. (Cf. ci-après un extrait de notre courriel du 15 juin en préparation de notre réunion en italiques, votre réponse en caractères droits et nos commentaires en bleu :

« Les zones UF au long de la 906

. Il est prévu semble-t-il de démolir le « Pentagone ». Par quoi sera-t-il remplacé ? Par quelles activités économiques ? Que deviennent les entreprises dans les zones voisines qui sont semble-t-il incitées à partir ? La commune a déjà perdu plus de 2000 emplois, l'objectif municipal est-il de supprimer tous les emplois autres que commerces et bureaux ??

La révision du PLU a permis de faire évoluer, dans le respect du SDRIF, certaines zones de UF en UB et ses déclinaisons. Ces zones UB ont une vocation mixte d'activités, commerces et de logements. C'est le cas sur le secteur de la tour Pentagone. Le programme envisagé répond à l'OAP initiale et permettra de réaliser logements, commerces, activités ainsi qu'espaces et équipements publics.

Il y a un problème préoccupant de perte d'emplois à Clamart. Le futur PLUI a dans ses objectifs de tendre vers un taux d'emplois de 1.

Après la perte de 2500 emplois sur la ZAC Panorama et les autres emplois perdus ailleurs, nous en sommes très éloignés et nous avons interpellé M. le maire qui nous avait dit réserver des espaces d'activité dans le Haut Clamart. Au fur et à mesure des décisions prises, nous constatons hélas qu'il s'agit essentiellement de logements, avec quelques commerces. La mixité fonctionnelle affichée n'est pas traduite dans les faits, ce qui est dommageable, car cela augmente globalement les durées de trajet domicile/travail, donc les heures perdues, les encombrements routiers et les pollutions.

A signaler que cette extension du périmètre de la ZAC Plaine Sud/Canaux n'a pas fait l'objet à notre connaissance d'une information au Conseil Municipal, ni d'une modification du permis d'aménager accordé à Eiffage Immobilier. La déclaration préalable de travaux de déconstruction de la Tour Pentagone n'est plus affichée sur le site (il ne l'a été que brièvement dans un format très discret). Que compte faire la mairie pour régulariser cette absence de communication ?

.../...

2/4

Par ce même courriel, nous nous étions étonnés de l'absence de libellé dans l'annonce de la dépose d'une demande de permis d'aménager sur le terrain du 381 Avenue du Général de Gaulle, affichée sur le panneau administratif de la Mairie:

Permis d'aménager							
N° de dossier	Date de dépôt	N° de dossier	Surface (m²)	Statut	N° de dossier	Date de dépôt	Statut
PA 2019 18 0001	18/08/2019	PA 2019 18 0001	1 037,12	En cours	PA 2019 18 0001	18/08/2019	En cours
PA 2019 18 0002	18/08/2019	PA 2019 18 0002	1 037,12	En cours	PA 2019 18 0002	18/08/2019	En cours
PA 2019 18 0003	18/08/2019	PA 2019 18 0003	1 037,12	En cours	PA 2019 18 0003	18/08/2019	En cours

Vous nous avez répondu que l'absence de libellé était un oubli et que cette demande concernait bien l'aménagement du terrain sur lequel est érigé la Tour Pentagone.

En réponse à notre demande de pouvoir disposer d'une copie de ce dossier même en phase provisoire, vous nous avez répondu qu'il n'était pas communicable car il était en étude dans vos services.

Il n'y a donc eu ni information, ni concertation préalable sur ce projet d'aménagement

Ceci est d'ailleurs confirmé de façon explicite dans le « Dossier de demande de permis d'aménager Partie 1 » au chapitre « Liste des études réalisées et cadre législatif du permis d'aménager-Mars 2019 », paragraphe 11/ Concertation préalable :

« L'opération d'aménagement « Ilot de la Plaine » n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable au titre de son programme d'aménager. »

Concernant le Dossier mis à disposition

Dossier regroupant les AVIS :

Il devrait contenir l'avis de la Mission Régionale de L'Autorité Environnementale), ainsi que les réponses apportées à l'Aménageur sur cet avis.

Ces deux pièces importantes sont reléguées à fin du dossier partie 3 et ne sont pas mentionnées dans le sommaire du dossier qui se trouve page 1/192 du dossier partie 1 !

Dossier : Demande de Permis d'Aménager Partie 1 (192 pages) :

Document PA2 « Notice descriptive » :

-A la page 9 du document (page 32/192 du dossier), la proximité de la Cité de la Plaine, site patrimonial

remarquable (anciennement ZPPAUP) de l'Architecte Robert Auzelle, n'est pas mentionnée et la description de l'environnement mentionne seulement « un immeuble de logement et une place de marché au nord du site ». Idem page 18.

-A la page 10, Paragraphe C : « Occupation du terrain » Il est écrit : « Le terrain est aujourd'hui occupé

par une ancienne tour de bureaux désaffectée (R+15), classée IGH, dont le démarrage de la démolition

est programmé en cours de l'année 2019. Le permis de démolir cette tour porte le n° PD9202317B0011

et a été obtenu le 1^{er} août 2017 ». Nous vous avons signalé la non-conformité, et l'absence des affichages de ce permis de démolir.

A la date de rédaction de ce document, la tour Pentagone Piazza était encore occupée par des employés d'entreprises dont les baux de location venaient à échéance et n'ont pas été prolongés.

La « désaffectation » est donc consécutive à la volonté de la Mairie de détruire cette tour pour réaliser une opération de logements.

Cette tour (R+15) construite en 1971 par l'architecte Jean de Mailly (un des 3 architectes concepteurs du CNIT), a été restructurée en 2005 et 2009, c'est un immeuble de bureaux haut de gamme de 19935 m2 de SHON, avec 848 places de parking (dont 751 en sous- sol), un restaurant d'entreprise, une salle de fitness, une crèche de 60 berceaux, un coiffeur...

Elle a été à son origine, le siège de Bouygues.

.../...

3/4

Avec cette surface (16 niveaux de 1200 m2 environ), elle pouvait accueillir environ 1000 employés.

Ces dernières années, sont taux d'occupation a progressivement chuté (vraisemblablement parce qu'il y avait une pression de la mairie et des promoteurs pour en faire des logements plus lucratifs).

Ce sont ainsi des emplois qui disparaissent encore pour être remplacés par des logements.

Le présent projet d'aménagement « Ilot de la Plaine » prévoit de réserver 1650 m2 pour des activités, soit environ une centaine d'emplois. Le projet d'aménagement de la phase 1 prévoyait, à l'origine, l'implantation d'une cuisine centrale intercommunale, qui aurait amené quelques emplois. Cette idée a été abandonnée depuis.

La mixité fonctionnelle de ce projet, n'est pas appliquée conformément aux orientations du PADD, de l'OAP Plaine Sud et du PLU pour la zone UB et son sous-secteur UBb'.

Il est encore temps de revoir ce projet, en réhabilitant cette tour et en l'affectant à nouveau à sa vocation initiale et c'est ce que nous demandons.

-A la page 11, le plan de la carte des équipements de proximité du site signale le collège Romain Rollandau Plessis Robinson et non le collège des Petits Ponts de Clamart, plus proche du site (à une ou deux stations du tramway T10) et auquel seront affectés les futurs collégiens de ce secteur de Clamart !

-Aux pages 31 et 35 (54 et 58/192 du dossier) les plans PA5 et PA9 précisent les implantations et les hauteurs des bâtiments projetés. Dans le lot 1, un immeuble R+7+2R culminerait à plus de 30 mètres par rapport au niveau du sol (niveau 201,50 - 171,40). L'article 10.4 de la zone UBb' accepte des dépassements ponctuels de la limite de hauteur de 23 mètres de la zone, à condition toutefois que cette construction, de surface au sol inférieure à 10% de la surface du terrain constitue « un élément concourant à l'animation de la conception architecturale du projet ».

Or, cet immeuble projeté se trouverait à proximité du Château d'eau implanté dans la parcelle mitoyenne

et qui est décrit plus avant dans la notice comme un élément remarquable des constructions en béton armé des années 1960, Nous demandons que la hauteur de ce bâtiment soit ramenée à la hauteur maxi de 23 mètres de façon à préserver les vues sur le château d'eau et le terrain arboré qui l'entoure. Document PA10 : Cahier des prescriptions architecturales (Mrs 2019) :

- A la page 8/25 (125/192 du dossier), il est indiqué que le programme comprend « 16680 m2 de logements, tous en accession ». La modification du PLU de fin 2018, a créé un sous-secteur de la zone UBb' spécifique pour cette parcelle, dans lequel l'obligation de réserver au minimum 25% des surfaces de plancher de logements pour du logement social est supprimée. Lors de l'enquête publique sur la modification n°1 du PLU, nous nous étions opposés, sans succès, à la création de cette zone spécifiquement créée pour y accorder une dérogation à l'obligation de mixité sociale dans les programmes de plus de 4 000 m2.

Aujourd'hui, à Clamart, ce sont environ 4 000 demandes de logement sociaux qui sont en attente d'être

satisfaites, ce qui conduit à un délai moyen d'attente de 10 ans. L'obligation a été supprimée, mais la Mairie peut agir auprès de l'Aménageur pour revenir à la règle commune des zones mitoyennes et que

ce programme comprenne 25% de logements sociaux minimum.

- A la page 14/25 (131/192 du dossier), il est indiqué au paragraphe 4-1 Principes architecturaux : « Créer à l'emplacement d'une friche industrielle ... ». Non, ce terrain n'est pas une friche industrielle car il est occupé par un immeuble de bureaux que ses derniers occupants ont dû quitter en début d'année. Plus loin, il est annoncé l'objectif : « Assurer au quartier une mixité la plus large possible logements/ bureaux, activités commerciales et un équipement sportif public... ». La mixité sociale est oubliée et la mixité fonctionnelle la plus large n'est pas atteinte du fait du peu de surfaces de bureaux, ou d'activités du programme. Le programme doit être revu sur ces deux points, déjà évoqués ci-avant.

Dossier Demande de Permis d'Aménager Partie 2 : Etude d'impact (282 pages) :

La dernière révision de ce document n'intègre pas complètement l'analyse de tous les impacts liés à la phase 2, à savoir le projet d'aménagement de la parcelle BJ171.

En effet l'origine de l'étude est celle d'un terrain nu, débarrassé de ses constructions !

.../...

4/4

Elle n'intègre pas l'analyse qui a dû être faite pour conclure à la nécessité de la démolition de cette tour,

avec les justifications qu'elle ne pouvait être Evitée, ou si sa réhabilitation (par exemple en conservant les planchers, poteaux et voiles béton et en remplaçant les façades) n'était pas envisageable pour Réduire les impacts en matière de perte d'emplois sur la commune et les impacts écologiques, en particulier pour le volume important de déchets générés. Elle doit être complétée pour intégrer ces justifications.

- Pages 26 et 78,

Nous avons relevé des divergences sur les surfaces de plancher indiquées et leur répartition, entre les deux pages de ce document et aussi avec celles du Cahier des Prescriptions architecturales et celles du Doc. PA 8-12 « Bilan de puissances », page 101/192 du dossier.

- Page 102 et 103 : Paragraphe 5-5 Emplois :

Ce sont les données de 2014 qui sont prises en compte !

Or, depuis, ce sont environ 3000 emplois qui ont quitté la ville (dont 2500, à la suite du départ d'EDF RD pour Saclay). De ce fait, le taux d'emplois de la ville qui n'est pas mentionné dans l'étude, mais facilement calculable avec ces données est passé de 76,6 % en 2014 (20 358 / 26 563 actifs) à environ 65% aujourd'hui ! Ces données doivent être mises à jour ainsi que les dispositions prises pour inverser la courbe de déclin de l'emploi de proximité.

Le projet de PLUI de VSGP en cours d'élaboration a, parmi ses objectifs, celui de tendre vers un taux d'emplois de 1. La destruction de cette tour de bureaux va à l'encontre de cet objectif. Le marché de l'immobilier de bureaux en région parisienne est redevenu porteur depuis 2 à 3 ans et la proximité du Tramway T10 offre des atouts nouveaux.

-Page 121 : Paragraphe 5-10-5-1 Evolution du trafic :

Les mesures qui servent de base à l'analyse qui suit ont été réalisées entre les 17 et 20 mai 2018, soit entre les fêtes de l'Ascension et de la Pentecôte.

Peut-on considérer que cette semaine retenue spécifiquement pour réaliser les comptages puisse être représentative des flux habituels, hors cette période de ponts ou de prise de solde des congés ?

Nous ne le pensons pas et nous demandons de nouveaux comptages en période courante de l'année et une reprise de l'étude.

Dossier de demande de Permis d'aménager Partie 3 :

Projet de Convention PUP :

-Article 1 : Les données ne sont pas cohérentes avec celles des autres documents du Dossier d'Aménagement, en particulier :

- Le nombre de logements indiqués : 245 alors que l'on trouve 308 ou 334 ailleurs

- La surface de planchers des logements : 17 000 m² alors que l'on trouve 16 680, 18 880, 20 017, 23 000 selon les documents (la surface de planchers totale logements, bureaux, commerces et équipements ne dépassant pas 30 000m²)

Avis de la MRAE (pages 76 à 88 et réponses de l'Aménageur (pages 89 à 109) :

L'avis de la MRAE est établi à partir d'une étude d'impact incomplète et comprenant des erreurs (voir nos observations ci-avant).

Nous souhaitons que nos observations sur ce dossier soient prises en compte par une modification du projet et de l'étude d'impact. Elle doit en particulier intégrer la situation initiale réelle avec l'existence de la Tour Pentagone sur le site, justifier sa démolition et analyser toutes ses conséquences (nous pensons que cette démolition doit être évitée).

Nous vous prions d'agréer, Madame la Directrice, l'expression de notre considération distinguée.

Pour l'association « Vivre à Clamart »,

Bernard Garmirian, Président et Daniel Colleaux, Secrétaire général

Avis du public numéro 2 : retranscription littérale

Bonjour,

Citoyenne engagée dans ma commune, j'ai de plus en plus de doutes quant à l'utilité de participer à de telles consultations quand je compare les heures passées à lire, analyser, étudier les dossiers conséquents qui sont mis à disposition du public, puis à écrire des avis détaillés et motivés, et les effets que ces avis peuvent avoir, comparés à ceux qui ne font que dire: "j'aime bien ce projet",....

Toutefois, je fais une fois de plus mon devoir en exprimant ce qui suit:

*je remarque que ce quartier est nommé "quartier de la Plaine" à la page 18 du permis d'aménager, alors que le quartier de la Plaine est celui, historique, qui existe de l'autre côté de la D906!

*l'équilibre entre logements et activités me semble complètement déplacé, comme l'exprime très bien l'association Vivre à Clamart dans son avis détaillé. Spécialiser une commune dans du seul logement fait que les habitants ne trouveront un emploi qu'en dehors de cette commune. Même si, actuellement, c'est un peu moins d'un quart des clamartois qui travaillent à Clamart, il faut essayer de maximiser ce taux et non tout faire pour le faire diminuer. Ne pas développer l'emploi dans notre commune va dans le sens de multiplier les déplacements encore et toujours, ce qui est contraire à ce qu'il faudrait faire, maintenant qu'on connaît les effets négatifs de l'augmentation de ceux-ci sur l'environnement, sur les ressources et aussi d'ailleurs sur la santé des travailleurs. Dans le cas présent, la mixité logements-activités permettrait aussi d'équilibrer la charge du tramway T6 dans les 2 sens au lieu de charger encore plus un seul sens (en majorité vers Paris);

*la démolition de la Tour Pentagone Plaza est un gaspillage sans nom, alors même qu'elle avait fait l'objet de travaux il y a environ 10 ans,

*lors de la dernière révision du PLU, j'avais noté que l'obligation de 25% de logements locatifs sociaux avait été discrètement supprimée pour ce secteur. Le projet ne correspond donc absolument pas au projet initial. Il y a actuellement de nombreuses demandes de logements sociaux locatifs à Clamart et la pression augmente d'année en année vu qu'il a fallu reloger les locataires des bâtiments R26-R27 de Clamart Habitat démolis par volonté du maire, et que la vente de certains logements du patrimoine de Clamart Habitat diminue encore le nombre de logements disponibles à la location, vu que les constructions ne les compensent pas...

*concernant d'autres aspects, j'ai noté comme Vivre à Clamart certaines inexactitudes dans ce que j'ai pu lire du dossier, ce qui montre un certain laisser-aller sans doute révélateur de l'état d'esprit de ceux qui pensent qu'on les autorisera à tout, quoiqu'il en soit,

*globalement, concernant les données de base utilisées dans l'étude d'impact soumise à la MRAe, le fait que certaines aient plusieurs années est tout-à-fait anormal et je demande, comme Vivre à Clamart, que le dossier soit mis à jour avec les données actuelles,

*concernant le style architectural, on trouve ce qui suit:

"Les différentes constructions doivent s'insérer dans le tissu des constructions traditionnelles de Clamart avec un accent sur l'Art Déco présent dans la ville". C'est n'importe quoi. Il y a très très peu d'Art déco historique à Clamart et pas du tout dans cette partie de la ville. Tout ce qui sort de terre actuellement est du "faux", de l'imitation prétentieuse et nostalgique d'un passé qui n'a pas existé dans notre commune. Rappel sur l'Art déco: "L'Art déco est un mouvement artistique né au cours des années 1910 et qui a pris son plein épanouissement au cours des années 1920 avant de décliner à partir des années 1930"...

*L'aménagement d'ensemble, avec les vues montrées, semble être très minéral, avec des espaces verts très cadrés et, par exemple, aucun espace pour des potagers et autres utilisations de la terre à développer dans les années à venir. De plus, les espaces verts représenteront 25% de la surface mais ceux au-dessus des parkings seront sur une dalle avec seulement 80cm de terre!

*concernant l'écoulement des eaux pluviales, j'ai bien noté la retenue de ces eaux avant rejet dans le réseau mais qu'en est-il de l'absorption sur les parcelles mêmes et de la récupération de ces eaux par le service espaces verts de la commune par exemple?

*concernant les circulations, vu la configuration de ce nouveau quartier, pourquoi une zone 30 et pas une "zone de rencontre" mixte?

*à la page 40 de l'étude d'impact, on note que, si ce projet ne se fait pas, un des impacts positifs non atteints serait de ne pas atteindre le "besoin en logements sociaux". Or, il n'y en a plus dans le projet actuel!

*dans l'étude d'impact également, il est question des pollutions des sols, en partie supprimées mais pas forcément totalement. C'est essentiel de savoir quels sont les risques résiduels sur ces terrains.

*enfin, dans l'étude des risques, n'est pas mentionné le risque de chute d'avion, alors que l'aérodrome militaire de Villacoublay est proche et que, dans certaines configurations, des avions survolent ce secteur.

Avis du public numéro 3 : retranscription littérale

Cette appellation "Grand Canal" est pompeuse et réactionnaire ce qui n'est pas grave. Par contre, la mode de ces plans d'eau artificiels sans aucune fonction réelle est problématique. On vend ici un "grand canal", là-bas un "lac" (projet Panorama) : c'est absolument déplacé et écologiquement contestable (pompage...).

« Le goût, tel un canal artificiel, traverse une belle contrée ; mais ses bords sont bornés et son étendue, limitée. La connaissance navigue sur l'océan, et elle est perpétuellement en voyage de découverte. » (Benjamin Disraeli)

2. La synthèse des observations et propositions du public

SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE DE PARTICIPATION PAR VOIE ELECTRONIQUE AYANT POUR OBJET A LA MISE A DISPOSITION DU DOSSIER DU PERMIS D'AMENAGER « PLAINE SUD – GRAND CANAL PHASE 2 » CONTENANT MISE A JOUR DE L'ETUDE D'IMPACT.

2.1 Rappel du cadre réglementaire :

L'article L123-19 du code de l'environnement encadre la procédure de participation du public par voie électronique. L'article énonce que l'autorité organisatrice de ladite procédure, doit, à l'issue de la phase de mise à disposition du public, transmettre une synthèse des observations et propositions du public, au demandeur de l'autorisation d'urbanisme, en plus des observations et propositions en tant que telles. En l'occurrence, la phase de recueil des observations du public a débuté le 30 août 2019 et s'est achevée le 30 septembre 2019.

Cette synthèse fait ensuite l'objet d'une réponse de la part du demandeur du permis d'aménager. L'ensemble de ces documents seront consultables par le public durant les trois mois suivant la date de décision prise sur la demande de permis d'aménager.

2.2 Méthode de synthèse utilisée :

Les trois avis recueillis, sont synthétisés en deux parties. La partie A concernant les observations, la partie B concernant les propositions. L'objet de cette synthèse est de condenser l'ensemble des remarques formulées, les observations et propositions du public en tant que telles étant transmises en même temps au demandeur du permis d'aménager, afin que ce dernier puisse y répondre.

2.3 Synthèse

A) Observations du public

Les observations du public relèvent de six registres : 1°celui de la procédure, 2°celui de la mixité, 3°celui de la démolition de la Tour « Pentagone », 4°celui de l'aménagement du terrain, 5°celui des données chiffrées mise à disposition, 6°celui de la sécurité.

A)1) La procédure : Il est formulé le souhait d'une plus grande concertation avec la commune de Clamart sur la deuxième phase d'aménagement de ce secteur dit « plaine sud grand canal ». Les échanges préalables qui ont eu lieu à ce sujet sont décrits comme n'ayant pas apportés une satisfaction totale. Il est fait mention à une reprise, d'une difficulté d'appréhension du dossier mis à disposition et de sa complexité. Il est aussi remarqué que ce sont les modifications antérieures du plan local d'urbanisme qui permettent de voir se développer aujourd'hui un tel projet.

A)2) La mixité : Le sujet de la mixité est abordé à plusieurs niveaux. Les questions soulevées concernent la mixité sociale, la mixité en termes d'activité ainsi que la mixité fonctionnelle. Le rapport quantitatif entre le nombre de nouveaux logements et le nombre de locaux d'activité est questionné. Il est fait part d'une proportion de locaux destinés à l'activité qui serait trop faible.

La mixité fonctionnelle est abordée essentiellement à travers la surface prévisionnelle bâtie affectée à de l'activité et celle affectée à de l'habitat. La surface prévisionnelle affectée à l'habitat est décriée comme trop importante dans deux observations. Enfin, l'absence d'habitat social à l'échelle de cette opération est soulignée.

A)3) La démolition de la tour « Pentagone »

Deux observations font part d'une opposition à la démolition de cette tour. Il est indiqué mais une seule fois, que cette démolition a fait l'objet d'une procédure distincte, soit d'un permis de démolir, antérieur à la présente demande permis d'aménager. (A ce titre il est écrit à tort que ledit permis de démolir a été délivré le 1^{er} aout 2017 alors que ce permis a été délivré le 28 septembre 2017.) Il est fait la remarque à deux reprises que l'option d'une réhabilitation de la tour aurait été préférable.

Par ailleurs, une meilleure prise en compte des impacts de la démolition de ce bâtiment est présentée comme utile, en vue du respect des objectifs fixés et précisés dans le cadre de la mise à jour de l'étude d'impact.

A)4) L'aménagement du terrain

Les informations disponibles sur le projet d'aménagement du terrain sont jugées, une fois, comme n'étant pas assez détaillées pour permettre de pressentir si les espaces végétalisées seront utilisés pour des potagers par exemple. A une reprise est indiqué que la volumétrie globale prévisible des bâtiments n'est pas parfaite, notamment concernant la partie la plus haute du projet, qui obturerait un angle de vue sur un château d'eau situé plus loin dans cet axe. Le style architectural présenté, dans le dossier, comme envisageable à ce stade, est perçu, à une reprise, comme ne représentant pas un style souhaitable. La gestion des eaux pluviales est perçue à deux reprises comme n'étant pas assez précisée.

A)5) Les données chiffrées

Il est souligné à deux reprises que des données plus récentes pourraient être utilisées, notamment concernant le sujet du taux d'emplois. Il est remarqué, à une reprise, des écarts de chiffrage des surfaces bâties prévisionnelles et du nombre de logements prévisionnels, en fonction des parties du dossier auxquelles on se réfère.

A)6) La sécurité

La question de la gestion des éventuelles pollutions résiduelles est perçue à une reprise comme n'étant pas suffisamment détaillée. Enfin il est indiqué à une reprise que le risque potentiel de chute d'avion n'est pas mentionné dans la mise à jour de l'étude d'impact.

B) Les propositions du public

Les propositions du public concernent tant la forme que le fond du dossier.

B)1) Propositions sur la forme

Il est proposé que le dossier de mise à jour de l'étude d'impact prenne mieux en compte les conséquences de la gestion de la démolition de la tour dite « Pentagone » quant au respect des objectifs de dépollution du site et à celui des objectifs de préservation du site dans le cadre de l'évacuation des éléments démolis.

Il est proposé de justifier davantage la démolition de la tour « Pentagone ».

Il est proposé d'intégrer des données sur les taux d'emplois de la ville qui soient les plus récentes possibles, dans le cas où de telles données seraient effectivement disponibles.

Il est proposé de réaliser une nouvelle étude de comptage des flux de circulation sur une période différente de l'année.

Il est proposé d'homogénéiser les surfaces de planchers estimées, en fonction de leurs destinations, au sein des différentes parties du dossier.

Il est proposé de trouver un autre nom pour le projet d'aménagement en tant que tel.

Il est proposé d'élargir le secteur pris en compte dans le cadre de l'intégration du projet d'aménagement au contexte architectural de la ville.

Il est proposé une plus grande communication de la ville sur le projet d'aménagement.

B)2) Propositions sur le fond

Il est proposé une plus grande proportion d'espace vert.

Il est proposé une zone de rencontre mixte plutôt qu'une zone limitée à 30 kilomètres par heure.

Il est proposé de réduire les surfaces de bassin.

Il est proposé la réhabilitation de la tour « Pentagone » plutôt que sa destruction.

Il est proposé qu'aucun bâtiment ne dépasse 23 mètres de haut.

Il est proposé de prévoir du logement social.

3. Le mémoire en réponse de l'aménageur

3.1 Mémoire en réponse suite à la Participation du Public par Voie Electronique

Eiffage Aménagement, en tant que pétitionnaire du permis d'aménager (PA 92023 19 B003), a pris connaissance des remarques formulées dans le cadre de la participation du public par voie électronique.

A travers le présent mémoire, Eiffage Aménagement apporte les compléments d'informations afin de mieux expliciter le projet d'aménagement du secteur Plaine Sud-Ilot de la Plaine.

Eléments de l'avis du public n°1	Réponse Eiffage Aménagement
<p>1/ Ceci est d'ailleurs confirmé de façon explicite dans le « Dossier de demande de permis d'aménager Partie 1 » au chapitre « Liste des études réalisées et cadre législatif du permis d'aménager-Mars 2019 », paragraphe 11/ Concertation préalable : <i>« L'opération d'aménagement « Ilot de la Plaine » n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable au titre de son programme d'aménager. »</i></p>	<p>1/ Dans le cadre d'un permis d'aménager, la concertation préalable au dépôt de l'autorisation administrative est facultative (Cf. Art. L300-2 du code de l'urbanisme et Art. 121-17 du code de l'environnement).</p> <p>La participation du public par voie électronique répond aux obligations du projet, tel que décrit à l'article L123-19 du code de l'environnement.</p>
<p>2/ <i>« Il devrait contenir l'avis de la Mission Régionale de L'Autorité Environnementale), ainsi que les réponses apportées à l'Aménageur sur cet avis. Ces deux pièces importantes sont reléguées à fin du dossier partie 3 et ne sont pas mentionnées dans le sommaire du dossier qui se trouve page 1/192 du dossier partie 1 ! »</i></p>	<p>2/ L'avis de la MRAE et les réponses apportées par l'aménageur font effectivement partie du dossier Etude d'impact actualisée qui a été mis à disposition du public.</p>
<p>3/ <i>« A la page 9 du document (page 32/192 du dossier), la proximité de la Cité de la Plaine, site patrimonial remarquable (anciennement ZPPAUP) de l'Architecte Robert Auzelle, n'est pas mentionnée et la description de l'environnement mentionne seulement « un immeuble de logement et une place de marché au nord du site ». Idem page 18. »</i></p>	<p>3/ Effectivement, la Cité de la Plaine n'est pas explicitement identifiée. Néanmoins, il est fait référence à la place Aimé Césaire, partie intégrante de ce quartier. En outre, les schémas de desserte du quartier montrent bien les connexions potentielles vers la Cité de la plaine, preuve que ce quartier n'a pas été oublié (cf p19 de la notice descriptive du PA).</p> <p>Une place a même été intégrée à la conception du quartier de la Plaine en échos à la Place Aimé Césaire, permettant d'intégrer des perméabilités urbaines et fonctionnelles.</p>

<p>4/ <i>« A la page 10, Paragraphe C : « Occupation du terrain » Il est écrit : « Le terrain est aujourd'hui occupé par une ancienne tour de bureaux désaffectée (R+15), classée IGH, dont le démarrage de la démolition est programmé en cours de l'année 2019. Le permis de démolir cette tour porte le n° PD9202317B0011 et a été obtenu le 1^{er} août 2017 ». Nous vous avons signalé la non-conformité, et l'absence des affichages de ce permis de démolir. »</i></p>	<p>4/ La déconstruction de la tour PENTAGONE a donné lieu au dépôt d'un permis de démolir par Eiffage Aménagement le 01/08/2017. Le permis de démolir PD9202317B0011 a été délivré le 28/09/2017. Un huissier de justice a pu constater son affichage les 23/10/2017, 23/11/2017 et 26/12/2017. Cet affichage est d'ailleurs toujours visible sur la palissade de chantier le long de l'avenue du Général de Gaulle.</p>
<p>5/ <i>« A la date de rédaction de ce document, la tour Pentagone Plaza était encore occupée par des employés d'entreprises dont les baux de location venaient à échéance et n'ont pas été prolongés. La « désaffectation » est donc consécutive à la volonté de la Mairie de détruire cette tour pour réaliser une opération de logements. Cette tour (R+15) construite en 1971 par l'architecte Jean de Mailly (un des 3 architectes concepteurs du CNIT), a été restructurée en 2005 et 2009, c'est un immeuble de bureaux haut de gamme de 19935 m² de SHON, avec 848 places de parking (dont 751 en sous-sol), un restaurant d'entreprise, une salle de fitness, une crèche de 60 berceaux, un coiffeur... »</i></p>	<p>5/ A la date de dépôt du permis d'aménager, à savoir mars 2019, la tour était bien vide de toute occupation. Le dernier occupant, la crèche « La maison Bleue » a libéré les locaux en décembre 2018, pour être d'ailleurs relogée dans d'autres locaux au sein du parc d'activité NOVEOS, à quelques centaines de mètres.</p> <p>Pour la bonne compréhension du public, Eiffage Aménagement rappelle que l'autorisation administrative qui fait l'objet du présent dossier est le Permis d'Aménager. Le permis de démolir de la tour PENTAGONE ayant déjà fait l'objet d'une autorisation administrative (cf. supra), cela explique pourquoi ces éléments ne figurent pas au présent dossier.</p>

6/

« Elle (la tour) a été à son origine, le siège de Bouygues.

Avec cette surface (16 niveaux de 1200 m2 environ), elle pouvait accueillir environ 1000 employés.

Ces dernières années, sont taux d'occupation a progressivement chuté (vraisemblablement parce qu'il

y avait une pression de la mairie et des promoteurs pour en faire des logements plus lucratifs).

Ce sont ainsi des emplois qui disparaissent encore pour être remplacés par des logements.

Le présent projet d'aménagement « Ilot de la Plaine » prévoit de réserver 1650 m2 pour des activités, soit environ une centaine d'emplois. Le projet d'aménagement de la phase 1 prévoyait, à l'origine, l'implantation d'une cuisine centrale intercommunale, qui aurait amené quelques emplois. Cette idée a été abandonnée depuis. »

6/

La tour PENTAGONE, au moment de son rachat par Eiffage Aménagement, était gérée par un administrateur judiciaire, les évictions avaient déjà eu lieu préalablement à l'acquisition du terrain par Eiffage Aménagement.

Eiffage Aménagement a pu préalablement à l'acquisition se documenter sur l'occupation de la tour. Le budget de fonctionnement était plus important que les recettes (composées uniquement de loyers), le bilan d'exploitation de la Tour était déficitaire depuis plusieurs années selon le juge commissaire en charge de la procédure de liquidation judiciaire.

Le 15/12/2016 a été ouverte une procédure de mise en liquidation judiciaire de la société propriétaire de la parcelle occupée par la Tour Pentagone (date de cessation des paiements fixées au 30/11/16). En mars 2017, la requête et ordonnance de vente écrite par le juge commissaire le taux d'occupation était déjà très bas (20%). Il n'y avait plus que 10 locataires début 2017. Ce faible taux d'occupation était avant tout l'illustration de l'inadaptation des locaux aux nouvelles attentes des entreprises en matière d'immobilier de bureau.

La résiliation des baux restant a été ordonnée par le juge commissaire fin 2017, les locataires avaient alors 6 mois pour libérer les locaux. Le dernier occupant a libéré les locaux a été la crèche « Maison Bleue » en décembre 2018 (cf. constat d'huissier) pour être d'ailleurs relogée au sein du parc d'activité NOVEOS, à quelques centaines de mètres.

7/

« La mixité fonctionnelle de ce projet, n'est pas appliquée conformément aux orientations du PADD, de l'OAP Plaine Sud et du PLU pour la zone UB et son sous-secteur UBb'. »

7/

Le périmètre de l'OAP Plaine Sud intègre actuellement deux projets d'aménagement :

- Le projet grand Canal en cours de réalisation, à travers le permis d'aménager du Quartier des Canaux
- Le projet d'aménagement à venir à travers le permis d'aménager Plaine Sud, objet de la présente participation du public.

C'est donc dans un premier temps à l'échelle de ces deux projets d'aménagement que la mixité fonctionnelle et sociale doit s'apprécier.

Le premier projet d'aménagement développe une offre résidentielle diversifiée où le logement social représente 25 % de la production (environ 280 logements). Les commerces, en rez-de-chaussée des immeubles viennent compléter la programmation tout comme le groupe scolaire.

Dans une vision équilibrée du développement du quartier, le permis d'Aménager Plaine Sud accueillera des logements uniquement en accession, de l'activité et également un équipement public, assurant la conformité avec les prescriptions des documents d'urbanisme en matière de programmation.

Enfin pour bien éclairer le public sur la programmation de ces projets d'aménagement, le contexte immédiat à l'OAP doit également être apprécié avec la présence :

- du Parc d'activité NOVEOS, comme zone d'emploi
- du Quartier de la Plaine, comme secteur résidentiel où l'habitat social est très largement représenté et comme secteur de commerce de proximité.

8/

Il est encore temps de revoir ce projet, en réhabilitant cette tour et en l'affectant à nouveau à sa vocation initiale et c'est ce que nous demandons.

8/

Pour la bonne compréhension du public, Eiffage Aménagement rappelle que l'autorisation administrative qui fait l'objet du présent dossier est le Permis d'Aménager. Le permis de démolir de la tour PENTAGONE ayant déjà fait l'objet d'une autorisation administrative (cf. supra), cela explique pourquoi ces éléments ne figurent pas au présent dossier.

Pour autant, dans un souci d'information du public, il peut être fait état des conclusions des études préalables réalisées par Eiffage Aménagement ayant conduit au choix d'une déconstruction, plutôt que celui d'une réhabilitation. Parmi les arguments, on retiendra :

- *Une transformation lourde pour rendre conforme les plans d'aménagement de la tour aux nouvelles attentes et normes en matière d'immobilier de bureau et de sécurité*

Les premières études ont porté sur la transformation de la tour et sa remise aux normes. Les distributions verticales à l'arrière et la forme très massée du bâtiment ne permettant d'éclairer naturellement que très peu d'espaces sur chacun des plateaux. Cela a conduit à imaginer de creuser la tour en partie afin de l'affiner (donc à envisager une démolition partielle). Il était également nécessaire, ne serait-ce que pour répondre aux normes d'utilisation des édifices actuels, comme l'a confirmé un bureau de contrôle mandaté, d'ajouter des distributions et donc de reprendre tant les planchers que la structure portante de l'édifice. Le mode constructif de la tour, adapté à sa destination première et sa position sur les nappes de stationnements souterrains ne permettait pas d'envisager de modifier les planchers et trames structurelles sans avoir à réaliser de nouvelles structures en compléments des existantes.

Le désamiantage de la tour, aujourd'hui quasi achevé, aurait de toute façon été nécessaire. L'opération de restructuration lourde de la tour, aurait été au moins aussi coûteuse et impactante d'un point de vue environnemental que la destruction avec un nombre d'aléas important quant au résultat final.

	<p>- <i>Des charges locatives trop lourdes liées à nature de l'immeuble classé Immeuble de Grande Hauteur :</i></p> <p>La tour PENTAGONE est classée Immeuble de Grande Hauteur. Ce type d'édifice nécessite la mise en place de dispositifs de gestion très importants de façon à assurer la sécurité des occupants. Un poste central de sécurité doit être mis en place, avec une présence physique d'opérateurs qualifiés 24h/24h. Ce dispositif de sécurité règlementaire est très impactant sur les niveaux des charges de l'immeuble. Cet impact financier se répercutant sur les loyers des entreprises, cela explique aussi sans doute la départ des occupants.</p>
<p>9/ « A la page 11, le plan de la carte des équipements de proximité du site signale le collège Romain Rolland au Plessis Robinson et non le collège des Petits Ponts de Clamart, plus proche du site (à une ou deux stations du tramway T10) et auquel seront affectés les futurs collégiens de ce secteur de Clamart ! »</p>	<p>9/ Effectivement dans le dossier de permis d'aménager la figuration du collège des Petits Ponts est manquante. Pour autant, cet équipement est bien répertorié p. 106 de l'étude d'impact.</p>
<p>10/ Aux pages 31 et 35 (54 et 58/192 du dossier) les plans PA5 et PA9 précisent les implantations et les hauteurs des bâtiments projetés. Dans le lot 1, un immeuble R+7+2R culminerait à plus de 30 mètres par rapport au niveau du sol (niveau 201,50 - 171,40). L'article 10.4 de la zone Ubb' accepte des dépassements ponctuels de la limite de hauteur de 23 mètres de la zone, à condition toutefois que cette construction, de surface au sol inférieure à 10% de la surface du terrain constitue « un élément concourant à l'animation de la conception architecturale du projet ». Or, cet immeuble projeté se trouverait à proximité du Château d'eau implanté dans la parcelle mitoyenne et qui est décrit plus avant dans la notice comme un élément remarquable des constructions en béton armé des années 1960, Nous demandons que la hauteur de ce bâtiment soit ramenée à la hauteur maxi de 23 mètres de façon à préserver les vues sur le château d'eau et le terrain arboré qui l'entoure.</p>	<p>10/ Les futures constructions qui seront développées dans le périmètre du Permis d'aménager l'ilot de la Plaine feront l'objet de demandes de permis de construire qui devront être conformes au PLU. Le parti pris urbain sur le secteur l'ilot de la Plaine est de poursuivre le front urbain le long de la route départementale Ch. De Gaulle, tel qu'initié sur Plaine Sud. La construction d'un immeuble sur l'îlot de la Plaine (lot 1) avec un dépassement de hauteur permettra de créer un nouveau signal urbain, marquant la fin du canal et la future place développée en miroir de la place Aimé Césaire. Cette excroissance deviendra alors le pendant du château d'eau à l'instar de la tour Pentagone actuellement (R+15 / soit plus de 50 mètres de haut).</p>
<p>11/ « A la page 8/25 (125/192 du dossier), il est indiqué que le programme comprend « 16680 m2 de logements, tous en accession ».</p>	<p>11/ Le dossier de PA respecte les règles du PLU.</p>

<p><i>La modification du PLU de fin 2018, a créé un sous-secteur de la zone UBb' spécifique pour cette parcelle, dans lequel l'obligation de réserver au minimum 25% des surfaces de plancher de logements pour du logement social est supprimée. Lors de l'enquête publique sur la modification n°1 du PLU, nous nous étions opposés, sans succès, à la création de cette zone spécifiquement créée pour y accorder une dérogation à l'obligation de mixité sociale dans les programmes de plus de 4 000 m2. Aujourd'hui, à Clamart, ce sont environ 4 000 demandes de logement sociaux qui sont en attente d'être satisfaites, ce qui conduit à un délai moyen d'attente de 10 ans. L'obligation a été supprimée, mais la Mairie peut agir auprès de l'Aménageur pour revenir à la règle commune des zones mitoyennes et que ce programme comprenne 25% de logements sociaux minimum. »</i></p>	
<p>12/ <i>« A la page 14/25 (131/192 du dossier), il est indiqué au paragraphe 4-1 Principes architecturaux : « Créer à l'emplacement d'une friche industrielle ... ». Non, ce terrain n'est pas une friche industrielle car il est occupé par un immeuble de bureaux que ses derniers occupants ont dû quitter en début d'année. »</i></p>	<p>12/ <i>(Cf. réponses 5 et 6)</i> La tour PENTAGONE, au moment de son rachat par Eiffage Aménagement, était gérée par un administrateur judiciaire, les évictions avaient déjà eu lieu préalablement à l'acquisition du terrain par Eiffage Aménagement. Eiffage Aménagement a pu au moment de l'acquisition se documenter sur l'occupation de la tour. Le budget de fonctionnement était plus important que les recettes (composées uniquement de loyers), le bilan d'exploitation de la Tour était déficitaire depuis plusieurs années selon le juge commissaire en charge de la procédure de liquidation judiciaire. Le 15/12/2016 a été ouverte une procédure de mise en liquidation judiciaire de la société propriétaire de la parcelle occupée par la Tour Pentagone (date de cessation des paiements fixées au 30/11/16). En mars 2017, la requête et ordonnance de vente écrite par le juge commissaire le taux d'occupation était déjà très bas (20%). Il n'y avait plus que 10 locataires début 2017. La résiliation des baux restants a été ordonnée par le juge commissaire fin 2017, les locataires avaient alors 6 mois pour libérer les locaux.</p>

13/

« Plus loin, il est annoncé l'objectif : « Assurer au quartier une mixité la plus large possible logements/ bureaux, activités commerciales et un équipement sportif public... ». La mixité sociale est oubliée et la mixité fonctionnelle la plus large n'est pas atteinte du fait du peu de surfaces de bureaux, ou d'activités du programme. Le programme doit être revu sur ces deux points, déjà évoqués ci-avant. »

13/

(Cf. réponse 7)

Ce projet d'aménagement aura un impact sur la mixité sociale et fonctionnelle à l'échelle du grand quartier en diversifiant les catégories socioprofessionnelles qui fréquenteront les commerces, les services et les équipements publics à proximité : écoles Senghor et Anne Franck, collège des Petits Ponts, centre socioculturel du Pavé Blanc et les structures petite enfance nombreuses dans ce quartier.

Le périmètre du permis d'aménager se situe sur le secteur de l'OAP Plaine Sud. Plus précisément, le zonage correspondant au projet est défini comme « Programme mixte : logements, bureaux, équipements et commerces ».

Considérant que le programme développé dans le permis d'aménager rencontre l'ensemble de ces catégories, la conformité avec les documents d'urbanisme est assurée.

Par ailleurs, la mixité fonctionnelle et la mixité sociale peut être appréciée à une plus grande échelle territoriale en intégrant les activités déjà présentes sur le parc d'activité, le logement social existant sur la cité de la Plaine côté place Aimé Césaire ainsi que le logement social créé dans le cadre du permis d'aménager Plaine Sud (environ 280 logements). Le projet îlot de la Plaine Sud répond ainsi à une diversification de l'offre de logements, d'emplois et de services.

14/

« La dernière révision de ce document n'intègre pas complètement l'analyse de tous les impacts liés à la phase 2, à savoir le projet d'aménagement de la parcelle BJ171. En effet l'origine de l'étude est celle d'un terrain nu, débarrassé de ses constructions ! Elle n'intègre pas l'analyse qui a dû être faite pour conclure à la nécessité de la démolition de cette tour, avec les justifications qu'elle ne pouvait être Evitée, ou si sa réhabilitation (par exemple en conservant les planchers, poteaux et voiles béton et en remplaçant les façades) n'était pas envisageable pour Réduire les impacts en matière de perte d'emplois sur la commune et les impacts écologiques, en particulier pour le volume important de déchets générés. Elle doit être complétée pour intégrer ces justifications. »

14/

Un chapitre spécifique dans l'étude d'impact concerne les nuisances particulières générées par les démolitions de bâtiments (cf. p201 du document). La mesure R16 « PRÉVENIR TOUT IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT DES DÉMOLITIONS DES BÂTIMENTS » définit plusieurs mesures en phase chantier sur les nuisances sonores, les poussières ou encore la gestion des déchets (dont amiante).

Sur chacun de ses chantiers, Eiffage Aménagement s'attache à un maximum éviter et/ou réduire les impacts environnementaux.

	<p>Une charte chantier faibles nuisances est systématiquement mise en place visant notamment à encadrer les thématiques du bruit, de la propreté.</p> <p>Le curage de l'immeuble, préalable au chantier de désamiantage a été l'occasion de faire intervenir une entreprise d'insertion, spécialisée dans l'économie circulaire, afin de collecter tout type de matériau et mobilier pouvant être réutilisés. Tables, bureau, mobilier de la crèche... tous ces éléments ont été collectés afin d'être réutilisés.</p> <p>La méthodologie pour la déconstruction de la tour n'est pas encore arrêtée à ce stade : soit une démolition mécanique traditionnelle (à la pelle), soit une démolition par implosion, qui pourrait être justifiée notamment au regard de la hauteur de l'immeuble. En fonction de la méthode qui sera in fine retenue les mesures d'accompagnement pourront varier. Elles auront comme socle commun une limitation de la poussière, des vibrations.</p> <p>Quelle que soit la méthode qui sera retenue, la gestion des déchets issus de la déconstruction sera gérée avec un objectif important de réutilisation sur site. La démolition va générer près de 40 000 tonnes de béton et 300 tonnes de ferrailles comme principaux déchets. Les niveaux -3 et -4 du parking existant devant être remblayé, 100% des bétons vont être concassés sur site afin d'être utilisés comme matériau de remblai de ces niveaux. A raison d'un chargement de 25 tonnes par camion, cette réutilisation sur site va permettre d'éviter près 3200 rotations de camions (aller-retour). La ferraille sera totalement reconditionnée.</p>
<p>15/ <i>« Pages 26 et 78, Nous avons relevé des divergences sur les surfaces de plancher indiquées et leur répartition, entre les deux pages de ce document et aussi avec celles du Cahier des Prescriptions architecturales et celles du Doc. PA 8-12 « Bilan de puissances », page 101/192 du dossier. »</i></p>	<p>15/ Le CERFA de demande de PA indique une surface de plancher maximale de 30 000m², toutes programmations confondues (logements, équipements, activités, commerces).</p> <p>A ce stade plusieurs faisabilités sont étudiées expliquant que les chiffres peuvent être différents.</p>

	<p>Pour la bonne information du public, il est indiqué que concernant le logement les différentes faisabilités donne une fourchette entre 17 000m² de logements et 25 450m² de surface de plancher, soit entre 245 et 360 logements.</p>
<p>16/ <i>« Page 102 et 103 : Paragraphe 5-5 Emplois : Ce sont les données de 2014 qui sont prises en compte ! Or, depuis, ce sont environ 3000 emplois qui ont quitté la ville (dont 2500, à la suite du départ d'EDFRD pour Saclay). De ce fait, le taux d'emplois de la ville qui n'est pas mentionné dans l'étude, mais facilement calculable avec ces données est passé de 76,6 % en 2014 (20 358 / 26 563actifs) à environ 65% aujourd'hui ! Ces données doivent être mises à jour ainsi que les dispositions prises pour inverser la courbe de déclin de l'emploi de proximité. Le projet de PLUI de VSGP en cours d'élaboration a, parmi ses objectifs, celui de tendre vers un taux d'emplois de 1. La destruction de cette tour de bureaux va à l'encontre de cet objectif. Le marché de l'immobilier de bureaux en région parisienne est redevenu porteur depuis 2 à 3 ans et la proximité du Tramway T10 offre des atouts nouveaux. »</i></p>	<p>16/ Ce volet de l'étude d'impact est mis à jour avec les chiffres disponibles sur l'emploi (Insee - 2016). Pour autant à l'aune de ces nouveaux chiffres, l'enjeu caractérisé dans l'étude d'impact reste faible, le constat étant que Clamart possède un profil de commune plutôt résidentielle. Pour la bonne information du public, comme rappelé aux points n° 5, 6 et 12, le taux d'occupation de la tour était déjà très bas en 2017 (20%).</p>
<p>17/ <i>« Page121 : Paragraphe 5-10-5-1 Evolution du trafic : Les mesures qui servent de base à l'analyse qui suit ont été réalisées entre les 17 et 20 mai 2018, soit entre les fêtes de l'Ascension et de la Pentecôte. Peut-on considérer que cette semaine retenue spécifiquement pour réaliser les comptages puisse être représentative des flux habituels, hors cette période de ponts ou de prise de solde des congés ? Nous ne le pensons pas et nous demandons de nouveaux comptages en période courante de l'année et une reprise de l'étude. »</i></p>	<p>17/ Les mesures qui servent de base à l'analyse ont été réalisées sur une semaine complète entre le 14 et le 20 mai 2018 (et non entre les 17 et 20 mai 2018). Cette période de comptages comprend en effet le lundi de pentecôte. Toutefois, l'analyse des conditions de circulation s'est effectuée sur la base des données recueillies le jeudi 17 mai 2018, jour ouvrable non férié et parfaitement représentatif des flux habituels sur le secteur. Comme précisé dans l'étude d'impact, il convient de rappeler que les jours de la semaine considérés comme les plus pertinents et représentatifs en termes de mobilité et de trafic sont le mardi et le jeudi. En effet, le vendredi étant souvent pris comme RTT et le mercredi les établissements scolaires étant pour la plupart fermés, ces deux jours de la semaine ne sont pas représentatifs en terme de circulation.</p>

<p>18/</p> <p>« <i>Projet de Convention PUP :</i> -<i>Article 1 : Les données ne sont pas cohérentes avec celles des autres documents du Dossier d'Aménagement, en particulier :</i> - <i>Le nombre de logements indiqués : 245 alors que l'on trouve 308 ou 334 ailleurs</i> - <i>La surface de planchers des logements : 17 000 m2 alors que l'on trouve 16 680, 18 880, 20 017, 23 000 selon les documents (la surface de planchers totale logements, bureaux, commerces et équipements ne dépassant pas 30 000m2) »</i></p>	<p>18/</p> <p>Il est tout d'abord précisé que le Permis d'Aménager a vocation définir des enveloppes de constructibilité. Le projet est en cours de mise au point, les différents scénarii conçus ont impliqué des variations de surfaces et de logements. Pour résumer, il est prévu de construire environ 245 à 360 logements. la SDP programmée est comprise entre 21 350 et 30 000m² répartis ainsi : Logements 17 000 à 25 450 m² SDP Commerces 800 à 1 000 m² SDP Équipements 1650 m² SDP Bureaux 1900 m² SDP Les projets de construction sont en cours d'études, des permis de construire seront déposés. Le projet de convention de PUP permet cette évolution.</p>
<p>19/</p> <p>« <i>Avis de la MRAE (pages 76 à 88 et réponses de l'Aménageur (pages 89 à 109) :</i> <i>L'avis de la MRAE est établi à partir d'une étude d'impact incomplète et comprenant des erreurs (voir nos observations ci-avant). »</i></p>	<p>19/</p> <p>L'étude d'impact n'est pas incomplète. Ce dossier apporte des compléments permettant d'apporter l'éclairage nécessaire à l'ensemble des parties prenantes. La MRAE a remis son avis en connaissance du dossier d'étude d'impact.</p>
<p>Eléments de l'avis du public n°2</p>	
<p>20</p> <p>« <i>L'équilibre entre logements et activités me semble complètement déplacé, comme l'exprime très bien l'association Vivre à Clamart dans son avis détaillé. Spécialiser une commune dans du seul logement fait que les habitants ne trouveront un emploi qu'en dehors de cette commune. Même si, actuellement, c'est un peu moins d'un quart des clamartois qui travaillent à Clamart, il faut essayer de maximiser ce taux et non tout faire pour le faire diminuer. Ne pas développer l'emploi dans notre commune va dans le sens de multiplier les déplacements encore et toujours, ce qui est contraire à ce qu'il faudrait faire, maintenant qu'on connaît les effets négatifs de l'augmentation de ceux-ci sur</i></p>	<p>20/</p> <p>Cf. éléments de réponse fournis aux questions n° 7 et n°13</p>

<p><i>l'environnement, sur les ressources et aussi d'ailleurs sur la santé des travailleurs. Dans le cas présent, la mixité logements-activités permettrait aussi d'équilibrer la charge du tramway T6 dans les 2 sens au lieu de charger encore plus un seul sens (en majorité vers Paris) »</i></p>	
<p>21/ <i>« lors de la dernière révision du PLU, j'avais noté que l'obligation de 25% de logements locatifs sociaux avait été discrètement supprimée pour ce secteur. Le projet ne correspond donc absolument pas au projet initial. Il y a actuellement de nombreuses demandes de logements sociaux locatifs à Clamart et la pression augmente d'année en année vu qu'il a fallu reloger les locataires des bâtiments R26-R27 de Clamart Habitat démolis par volonté du maire, et que la vente de certains logements du patrimoine de Clamart Habitat diminue encore le nombre de logements disponibles à la location, vu que les constructions ne les compensent pas... »</i></p>	<p>21/ Il ne s'agissait pas d'une révision du PLU, mais d'une procédure de modification. Cf. réponse à la question n°11</p>
<p>22/ <i>« concernant d'autres aspects, j'ai noté comme Vivre à Clamart certaines inexactitudes dans ce que j'ai pu lire du dossier, ce qui montre un certain laisser-aller sans doute révélateur de l'état d'esprit de ceux qui pensent qu'on les autorisera à tout, quoiqu'il en soit »</i></p>	<p>22/ Les différences de chiffres présentent dans le dossier montrent que le projet poursuit sa maturation.</p>
<p>23/ <i>« globalement, concernant les données de base utilisées dans l'étude d'impact soumise à la MRAe, le fait que certaines aient plusieurs années est tout-à-fait anormal et je demande, comme Vivre à Clamart, que le dossier soit mis à jour avec les données actuelles »</i></p>	<p>23/ L'étude d'impact a été actualisée en conséquence avec les données économiques les plus récentes, à savoir 2016.</p>
<p>24/ <i>« Les différentes constructions doivent s'insérer dans le tissu des constructions traditionnelles de Clamart avec un accent sur l'Art Déco présent dans la ville". C'est n'importe quoi. Il y a très très peu d'Art déco historique à Clamart et pas du tout dans cette partie de la ville. Tout ce qui sort de terre actuellement est du "faux", de l'imitation prétentieuse et nostalgique d'un passé qui n'a pas existé dans notre commune. Rappel sur l'Art déco: "L'Art déco est un mouvement artistique né au cours des années 1910 et qui a pris son plein épanouissement au cours des années 1920 avant de décliner à partir des années 1930"...</i></p>	<p>24/ Contrairement à ce qui est affirmé dans cette remarque, Clamart compte un important patrimoine Art Déco à commencer par les remarquables exemples qui se présentent immédiatement aux yeux de tous sur la place principale de la ville : la brasserie de l'Hôtel de Ville (angle rue Troisy et place Gunsbourg) et l'immeuble de logements du 1 rue René Samuel sont d'une qualité Art Déco comparable aux plus belles réalisations parisiennes. La définition de l'Art Déco dans la remarque n'est pas complète.</p>

	<p>L'Art Déco a été célébré par l'Exposition de Paris en 1925 et c'est ensuite répandu dans le monde (voir le remarquable catalogue de l'exposition « 1925 quand l'Art Déco séduit le monde » qui s'est tenue à la Cité du Patrimoine et de l'Architecture en 2013). L'Art Déco ne décline pas après 1930. Bien au contraire l'Art Déco évolue à partir de cette date et emprunte au classicisme ou aux lignes du design aérodynamique de l'époque (il prend alors le nom de <i>streamline</i>). L'Art Déco est toujours un style contemporain qui ne cesse d'évoluer en associant les meilleurs artisans à ses réalisations et les plus grands architectes le pratique avec talent (Robert Stein, Tom Beebe, John Simpson, etc...</p>
<p>25/ <i>« L'aménagement d'ensemble, avec les vues montrées, semble être très minéral, avec des espaces verts très cadrés et, par exemple, aucun espace pour des potagers et autres utilisations de la terre à développer dans les années à venir. De plus, les espaces verts représenteront 25% de la surface mais ceux au-dessus des parkings seront sur une dalle avec seulement 80 cm de terre! »</i></p>	<p>25/ Concernant les futurs espaces publics du permis d'aménager Plaine Sud, ils se composent de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un mail planté, accompagnant la fin du canal situé en limite nord immédiate du périmètre du permis d'aménager. Ce mail se situe effectivement sur un espace en partie sur dalle, ne rendant en rien incompatible la plantation d'arbres et de massifs ; - Une voie de circulation à double sens, plantée d'arbres entre les places de stationnement public ; - Une voirie pompier réalisée avec des pavés et des joints engazonnés.
<p>26/ <i>« Concernant l'écoulement des eaux pluviales, j'ai bien noté la retenue de ces eaux avant rejet dans le réseau mais qu'en est-il de l'absorption sur les parcelles mêmes et de la récupération de ces eaux par le service espaces verts de la commune par exemple? »</i></p>	<p>26/ Conformément au règlement du PLU et au règlement départemental, chaque parcelle doit gérer les eaux de pluie à la parcelle. Ces éléments font parties intégrante des dossiers de permis de construire qui seront par la suite déposés et instruits.</p>
<p>27/ <i>concernant les circulations, vu la configuration de ce nouveau quartier, pourquoi une zone 30 et pas une "zone de rencontre" mixte?</i></p>	<p>27/Le terme zone 30 désigne une section ou un ensemble de sections de route dans une commune où la vitesse est limitée à 30 km/h". (décret du 29 novembre 1990). Conformément à ce décret c'est le maire qui décide par arrêté municipal d'instaurer une zone 30. La zone de rencontre est une rue ou un ensemble de rues où les piétons sont totalement prioritaires, c'est-à-dire qu'ils peuvent cheminer sur la chaussée : ils ne sont pas tenus de marcher sur les trottoirs.</p>

	<p>Aussi, dans le cadre de l'aménagement de l'îlot Plaine Sud, avec l'implantation des activités prévues en rdc des lots (notamment le lot 2) il était préférable d'imaginer un aménagement plus traditionnel (trottoir et voirie) afin de ne pas mélanger les flux. La zone 30 permet d'avoir une circulation apaisée tout en assurant la sécurité de tous.</p>
<p>28/ à la page 40 de l'étude d'impact, on note que, si ce projet ne se fait pas, un des impacts positifs non atteints serait de ne pas atteindre le "besoin en logements sociaux". Or, il n'y en a plus dans le projet actuel!</p>	<p>28/ L'étude d'impact a pour périmètre deux projets d'aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le projet grand Canal en cours de réalisation, à travers le permis d'aménager du Quartier des Canaux - Le projet d'aménagement à venir, à travers le permis d'aménager Plaine Sud, objet de la présente participation du public. <p>Cette remarque doit être considérée en prenant en compte ces deux projets. Le projet d'aménagement Quartier des Canaux, en cours de réalisation intègre environ 280 logements sociaux.</p>
<p>29/ dans l'étude d'impact également, il est question des pollutions des sols, en partie supprimées mais pas forcément totalement. C'est essentiel de savoir quels sont les risques résiduels sur ces terrains.</p>	<p>29/ Ces éléments de réponses ont été apportés en réponse à l'avis de la MRAE. Ils sont disponibles dans le mémoire de réponse Eiffage Aménagement d'août 2019, en page 8.</p>
<p>30/ « Enfin, dans l'étude des risques, n'est pas mentionné le risque de chute d'avion, alors que l'aérodrome militaire de Villacoublay est proche et que, dans certaines configurations, des avions survolent ce secteur ».</p>	<p>30/ Ce risque est examiné à chaque instruction des permis de construire, la mairie devant consulter la base aérienne de Vélizy-Villacoublay.</p>
<p>Eléments de l'avis du public n°3.</p>	
<p>31/ Cette appellation " Grand Canal" est pompeuse et réactionnaire ce qui n'est pas grave. Par contre, la mode de ces plans d'eau artificiels sans aucune fonction réelle est problématique. On vend ici un "grand canal", là-bas un "lac" (projet Panorama) : c'est absolument déplacé et écologiquement contestable (pompage...).</p>	<p>31/ Le périmètre du permis d'aménager îlot de la Plaine Sud ne comporte pas d'aménagement de canal. On notera cependant que la présence de l'eau dans les aménagements urbains a notamment comme vertus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'apaiser l'ambiance urbaine - de rafraichir l'atmosphère (création d'îlot de fraîcheur).

DONNEES ACTUALISEE DANS LE CADRE DE LA PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC

Chapitre 3.2.2

PROGRAMMATION PREVISIONNELLE

PHASE 2 ILOT DE LA PLAINE

La phase 2 consiste en la réalisation 4 nouveaux bâtiments à programmation mixte. La programmation envisagée est en cours de conception, elle est donc susceptible d'évoluer à la hausse (Eiffage Aménagement souhaiterait aménager entre 21 350 et 30 000 m² de surface plancher au total). Cette phase comprendra :

- Des logements : 17 000 à 25 450 m² SDP ;
- Des commerces : 800 à 1 000 m² SDP ;
- Des équipements : 1 650 m² SDP ;
- Des bureaux : 1 900 m² SDP.

Chapitre 5.5 EMPLOI

Les caractéristiques des activités et emplois de la population de 15 à 64 ans en 2016 pour la commune de Clamart, en comparaison avec les Hauts-de-Seine, est la suivante :

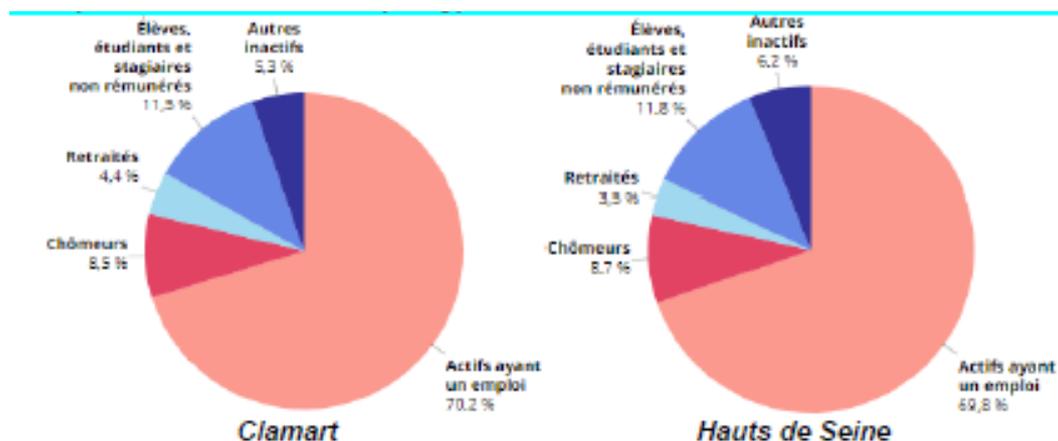
Figure 78 : Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2016 à Clamart et dans les Hauts-de-Seine

	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %	Chômeurs en %	Taux de chômage en %	Indicateur de concentration d'emplois
Clamart	26 434	78,7	23 567	70,2	8,5	10,8	83,3
Hauts-de-Seine	829 677	78,5	737 414	69,8	8,7	11,1	126,3

Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et la population en âge de travailler (15-64 ans). Le taux d'emploi est le rapport entre le nombre d'actifs ayant un emploi et la population en âge de travailler (15-64 ans). Le pourcentage de chômeurs est le rapport entre le nombre de chômeurs et la population en âge de travailler (15-64 ans). Le taux de chômage (au sens du recensement de la population) est la proportion du nombre de chômeurs dans la population active. L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Notons que le pourcentage de chômeurs est relativement faible sur le département avec 8,7 % et 8,5 % sur la commune de Clamart, contre 10,1% en France métropolitaine la même année. Au sens du recensement, le taux de chômage à Clamart (10,8%) reste inférieur à celui du département (11,1%) et de la France métropolitaine (13,6%) en 2016. On notera toutefois que le pourcentage de chômeurs a augmenté entre 2011 et 2016 à Clamart (+1,2%) comme à l'échelle du département des Hauts-de-Seine (+0,7%). Les chiffres à l'échelle de la France métropolitaine montrent une tendance nationale à l'augmentation du taux de chômeurs : entre 2011 et 2016, le nombre d'actifs (+1,4%) augmente plus rapidement que le nombre d'actifs ayant un emploi (+0,2%), augmentant de fait le nombre de chômeurs (+1,2%).

La population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2011 peut être représentée de la façon suivante :
Figure 79 : Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2016 à Clamart et dans les Hauts-de-Seine



LES CATÉGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES

Clamart, accueille plutôt des catégories socioprofessionnelles aisées avec de fortes représentations de cadres et professions intellectuelles supérieures. Les professions intermédiaires et les employés sont également nombreux sur la commune. Cette répartition est à l'image du reste du département. Entre 2011 et 2016, ce sont principalement les professions intermédiaires (-5,4%), les employés (-8,2%), les ouvriers (-15,9%) et les agriculteurs exploitants (-85%) qui ont perdu des actifs ayant un emploi, tandis que les artisans, commerçants, chefs d'entreprise (+15,8%) et les cadres et professions intellectuelles supérieures (+9,1%) ont augmenté. Globalement, les actifs ayant un emploi ont légèrement diminué entre 2011 et 2016 à Clamart (-1,6%). Cette tendance se retrouve également à l'échelle du département, mais est beaucoup moins marquée (-0,1%).

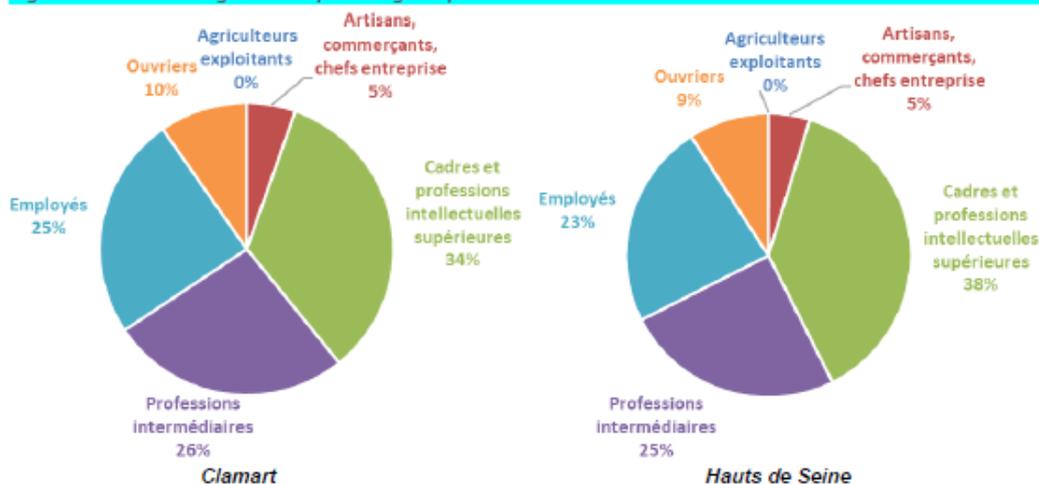
Figure 80 : Population active de 15-64 ans selon la catégorie professionnelle à Clamart

	2016	dont actifs ayant un emploi	2011	dont actifs ayant un emploi
Ensemble	26 404	23 530	26 413	23 906
Agriculteurs exploitants	3	3	20	20
Artisans, commerçants, chefs entreprise	1 401	1 316	1 191	1 136
Cadres et professions intellectuelles supérieures	8 810	8 466	8 077	7 763
Professions intermédiaires	6 894	6 207	7 146	6 560
Employés	6 435	5 521	6 803	6 017
Ouvriers	2 522	2 026	2 955	2 410

Figure 81 : Population active de 15-64 ans selon la catégorie professionnelle dans les Hauts de Seine

	2016	dont actifs ayant un emploi	2011	dont actifs ayant un emploi
Ensemble	829 744	738 180	811 594	733 514
Agriculteurs exploitants	167	148	447	437
Artisans, commerçants, chefs entreprise	38 347	35 494	34 464	31 876
Cadres et professions intellectuelles supérieures	310 654	296 786	284 771	273 975
Professions intermédiaires	204 481	182 173	204 084	183 947
Employés	191 536	163 304	199 611	175 366
Ouvriers	74 828	60 277	81 181	67 914

Figure 82 : Pourcentage de chaque catégorie professionnelle en 2016 à Clamart et dans les Hauts-de-Seine



LES EMPLOIS À CLAMART

La commune de Clamart offre une majorité d'emplois dans les secteurs des commerces, transports et services divers, ainsi que dans l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale. Entre 2011 et 2016, le nombre d'emploi a légèrement augmenté (+0,3%). Cette augmentation concerne uniquement l'emploi dans l'agriculture (+60%) et le commerce, transports et services divers (+11,7%). Les secteurs de l'industrie (-12,4%), la construction (-25,2%) et l'administration publique, enseignement, santé et action sociale (-2,3%) ont vu leur nombre d'emploi diminuer.

Figure 83 : Emplois selon le secteur d'activité

	2016				2011	
	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %	Nombre	%
Ensemble	20 039	100,0	52,6	90,9	19 973	100,0
Agriculture	8	0,0	37,5	100,0	5	0,0
Industrie	2 520	12,6	34,6	94,0	2 876	14,4
Construction	1 037	5,2	12,5	80,2	1 386	6,9
Commerce, transports, services divers	9 014	45,0	43,4	87,1	8 073	40,4
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	7 460	37,2	75,3	95,8	7 634	38,2

LA MOBILITÉ DES ACTIFS

En 2016, 22,8% des habitants de Clamart restent sur la commune pour y travailler. Le nombre d'actifs travaillant sur la commune de résidence est en baisse depuis 2011 (-0,8%).

Figure 84 : Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2016	%	2011	%
Ensemble	23 976	100	24 201	100
Travaillent :				
dans la commune de résidence	5 474	22,8	5 710	23,6
dans une commune autre que la commune de résidence	18 502	77,2	18 490	76,4

Enjeu Nul :

À Clamart on note un taux d'activité (78,7%) dominé par une représentation majoritaire de cadres et professions intellectuelles supérieures et de professions intermédiaires. La population est relativement peu touchée par le chômage (8,5%).

La commune comporte un nombre relativement faible d'emplois, son indicateur de concentration d'emploi est à 83,3 points (nombre d'emplois dans la zone sur nombres d'actifs ayant un emploi dans la zone), ce qui veut dire qu'il s'agit plutôt d'une commune résidentielle. On note que seul 22,8% des Clamartois travaillent dans leur commune de résidence.

4. Le document indiquant les observations et propositions dont il a été tenu compte et dont il n'a pas été tenu compte.

RECUEIL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC DONT IL A ETE TENU COMPTE ET DONT IL N'A PAS ETE TENU COMPTE, DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE DE PARTICIPATION PAR VOIE ELECTRONIQUE AYANT POUR OBJET A LA MISE A DISPOSITION DU DOSSIER DU PERMIS D'AMENAGER « PLAINE SUD – GRAND CANAL PHASE 2 » CONTENANT LA MISE A JOUR DE L'ETUDE D'IMPACT.

4.1) Le contexte de la prise en compte des observations et propositions du public

Suite à la synthèse faite par la Direction de l'urbanisme, des différentes observations et propositions du public et à sa transmission au demandeur du permis d'aménager, ce dernier a produit un mémoire répondant à toutes les questions soulevées, ainsi qu'à toutes les propositions formulées.

Ce mémoire apporte des explications supplémentaires à l'ensemble des points abordés par le public. Ces explications permettent notamment d'explicitier l'ancrage de ladite demande de permis d'aménager, dans un projet plus vaste et déjà bien avancé. Ce projet global regroupant le permis d'aménager déjà délivré de la phase 1 de l'opération « Plaine sud » et l'actuelle demande de permis d'aménager correspondant à la phase 2 de l'opération « Plaine sud ».

La réponse de l'opérateur aux remarques du public souligne particulièrement l'articulation entre le permis d'aménager de la phase 2 et celui, déjà délivré de la phase 1, (faisant par ailleurs l'objet de permis de construire et de chantiers en cours). La complémentarité de ces deux phases est mise en avant, particulièrement sur les 2 points suivants :

- 1° La mixité sociale et économique : Si à sa stricte échelle, la demande de permis d'aménager dont il est ici question, répond au règlement du plan local d'urbanisme, son programme est également pensé en lien avec le programme du permis d'aménager de la phase 1 relativement au projet d'ensemble. Dans ce cadre, l'absence de logement social dans la phase 2 est prévue pour ne pas surreprésenter cette catégorie d'habitat, au sein d'un projet global qui en comprend déjà dans sa première phase. De plus, les abords de la route départementale, jouxtant la demande d'autorisation en question, sont marqués par une part importante de logement social. La pluralité de la nature des logements est donc maîtrisée par le demandeur du permis, en lien avec le renforcement d'une mixité fonctionnelle. En effet, la présente demande s'intègre dans un environnement en mutation et cohérent en termes d'offre d'équipements publics : création d'une nouvelle école, d'un gymnase, maintien de la crèche qui est déplacée à quelques centaines de mètres, développement d'une activité tertiaire et d'une économie présentielle.
- 2° L'intégration urbaine : Dans sa réponse, le pétitionnaire développe le parti pris urbain de sa demande. Aussi le permis d'aménager est construit dans une logique de dialogue avec l'environnement urbain. Une attention a, dans ce cadre, été portée à l'articulation du quartier de la Cité de la plaine, situé de l'autre côté de l'avenue du Général de Gaulle, avec le projet global d'aménagement du secteur « Plaine sud ». Aussi, les perméabilités urbaines sont assurées, particulièrement à travers des circulations piétonnes pacifiées et valorisées.

La présence de l'eau rencontre par ailleurs sa vocation historique, de créer un point de fixation pour les différentes personnes fréquentant ce lieu. L'agrément de ces plans d'eau favorisant par ailleurs les rencontres et la mixité sociale.

La composition urbaine est bien pensée de façon à dépasser la fragmentation structurelle actuelle de ce secteur : zones en friches, circulation piétonne insuffisamment sécurisée et valorisée, trame urbaine complexe et faite de grandes emprises inaccessibles au public. La demande de permis d'aménager de la phase 2 vient donc s'intégrer dans cette logique globale de création et d'amélioration de la qualité urbaine de ce site, ainsi qu'à un objectif de développement de ses aménités.

4.2) Les éléments non pris en compte

Au vu des remarques formulées par le public et des réponses apportées par le demandeur du permis, ainsi que des textes de lois en vigueur, il a été décidé de ne pas prendre en compte les éléments suivants et de ne pas modifier le dossier en conséquence :

1° La Direction de l'urbanisme aurait : *« éludé nos questions (de l'association vivre à Clamart) concernant une annonce affichée sur le panneau d'affichage administratif de la ville concernant la dépose d'une demande de permis déposée par EIFFAGE Aménagement ».*

Rien n'impose à la mairie, suite au dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme, de répondre aux questions qui ont été posées.

2° *« L'opération d'aménagement « Ilot de la Plaine » n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable au titre de son programme d'aménager. »*

Aucune obligation n'est faite à la mairie en la matière. (Cf. Art. L300-2 du code de l'urbanisme et Art. 121-17 du code de l'environnement).

3° La remarque concernant le positionnement de la réponse à l'avis de la MRAE dans le dossier mis à disposition, n'est pas prise en compte, car cet avis fait effectivement partie du dossier d'étude d'impact actualisée

4° La remarque concernant la prise en compte de la Cité de la Plaine n'est pas prise en compte, car le parti pris d'aménagement urbain permet une bonne intégration du projet dans le tissu environnant, dont fait partie la cité de la plaine.

5° Les remarques concernant la légalité du permis de démolir de la tour de bureaux désaffectée, ne sont pas prises en compte. Le permis étant parfaitement légal et son affichage dûment constaté.

6° Les remarques concernant l'historique de la désaffectation de la tour ne sont pas prises en compte, la non viabilité de ce bâtiment étant bien établie antérieurement à la demande de permis d'aménager.

7° Il n'est pas donné suite aux remarques sur la mixité fonctionnelle du projet. La présente demande de permis d'aménager s'articulant bien au projet global en cours sur ce secteur de la ville. Le respect au règlement du Plu, de l'OAP plaine sud, et du PADD est explicite.

8° La proposition de revoir le projet à partir d'une réhabilitation de la tour, plutôt que de sa démolition n'est pas retenue. La non viabilité économique de cette tour est démontrée. De plus, la disproportion entre le coût nécessaire pour une remise à niveau au vu de l'ensemble des normes en vigueur, et le faible attrait pour un tel bâtiment sur le marché, oriente totalement vers le choix d'une démolition.

9° La remarque concernant le collège des Petits Ponts n'est pas prise en compte. Cet équipement est bien pris en compte par l'étude d'impact.

10° La proposition concernant une réduction de la hauteur d'un des bâtiments prévus n'est pas prise en compte. Ce bâtiment s'inscrivant parfaitement en dialogue avec le château d'eau existant notamment.

11° Les propositions concernant une modification du programme en vue d'intégrer 25 % de logements sociaux ne sont pas prises en compte. Ce programme respectant le Plu et n'ayant pas vocation à accroître la sur représentation du logement social dans ce secteur de la ville.

12° La remarque à propos de l'utilisation de la notion de friche industrielle n'est pas prise en compte. Le pétitionnaire apportant des éléments très clairs sur le processus ayant abouti à la liquidation judiciaire de la tour de bureau, antérieure à la demande de permis d'aménager en question.

13° La remarque concernant l'étude de trafic routier n'est pas prise en compte. Le pétitionnaire apportant les éléments de réponse suffisants pour considérer la parfaite viabilité de cette étude.

14 ° La remarque sur la convention de PUP n'est pas prise en compte. Il est rappelé que ce PUP permet notamment l'édification d'équipements publics structurants. Le permis d'aménager ayant par ailleurs vocation à définir un simple maximum de surface de plancher, il est prévu que le PUP puisse évoluer par avenant, si nécessaire, dans le respect de cette enveloppe maximum.

15° La remarque concernant le contenu de l'avis de la MRAE n'est pas prise en compte. La MRAE ayant veillée à rendre un avis en parfaite connaissance du dossier.

16° La remarque comme quoi le pétitionnaire se sentirait : « autorisé à tout » n'est pas retenue. La mairie ayant procédé aux vérifications habituelles.

17° La remarque sur le parti pris architectural à ce stade, n'est pas prise en compte. Il est fait la démonstration de la cohérence de ce parti pris au vu de la réalité des caractéristiques architecturales Clamartoise.

18° La remarque sur la minéralité du projet d'aménagement n'est pas prise en compte, les permis de construire à venir devront respecter le Plu en la matière. Les espaces publics sont par ailleurs systématiquement paysagés.

19 ° La remarque concernant la gestion des eaux pluviales n'est prise pas en compte. Les futures demandes permis de construire devront s'assurer que cette gestion soit réglementaire.

20° La proposition d'une zone de rencontre à la place d'une zone 30 n'est pas retenue. La nature et la masse des flux prévisibles n'atteignent pas les niveaux nécessaires à la sécurité de ce genre d'aménagement.

21° La remarque concernant la pollution résiduelle des sols n'est pas retenue. Le pétitionnaire au vu des éléments fournis, notamment à la page 8 de la réponse faite à l'avis de la MRAE, est en mesure d'assurer dans le cadre des travaux à venir, la gestion de ces sols.

22° La remarque sur le risque de chute d'avion n'est pas prise en compte, en effet, chaque demande de permis de construire fera l'objet d'une consultation du service de l'Etat compétent en la matière (service déjà fortement sensibilisé dans le cadre du permis d'aménager en question).

23° La remarque concernant l'appellation du projet n'est pas prise en compte. Ce secteur correspondant géographiquement à un plateau situé en hauteur par rapport au territoire communal. Le terme « grand canal » faisant logiquement référence aux aménagements en cours pour la phase 1, déjà autorisée dans le cadre de ce projet global.

4.3) les éléments pris en comptes

Au vu des remarques formulées par le public et des réponses apportées par le demandeur du permis, ainsi que des textes de lois en vigueur, il a été décidé de prendre en compte les éléments suivants :

1° La proposition de mieux intégrer les impacts de la démolition de la tour Pentagone dans les objectifs existants en termes d'impact environnemental, a été traité par le pétitionnaire, qui a étayé et affiné son principe de démolition et les conséquences y étant associées, dans le cadre de son mémoire de réponse à l'avis du public.

2° Les divergences en terme de prévision de surface de plancher ont été prise en compte par le pétitionnaire qui a homogénéisé ces données.

3° La demande de prise en compte de données INSEE plus récentes, concernant le taux d'emplois, a été traitée par le pétitionnaire qui a fourni les dernières données disponibles qui sont par ailleurs très proches.

4° La remarque concernant l'actualité des données économiques a été prise en compte par le pétitionnaire qui actualisée ses références avec les données de 2016.

4.4) Conclusions de la Commune sur la participation

La participation du public s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Une synthèse des observations et propositions du public a été réalisée par la Commune de Clamart.

Ces observations et propositions du public ont fait l'objet de réponses de la part de l'aménageur dans le cadre d'un mémoire en réponse.

Les observations et propositions du public dont il a été tenu compte sont indiquées dans le présent document.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-19-1 du Code de l'environnement, la Commune de Clamart rendra public, par voie électronique et pendant une durée minimale de 3 mois :

- les observations et propositions déposées par voie électronique,
- la synthèse des observations et propositions du public,
- le mémoire en réponse de l'aménageur,
- le présent document indiquant les observations et propositions dont il a été tenu compte
- les motifs de la décision du Maire de Clamart.

5. Les motifs de la décision du Maire de Clamart

Motifs de la décision du Maire de Clamart sur la demande de permis d'aménager
n°92023 19 B 0003

Le Maire de Clamart statue sur le permis susvisé au vu des motifs suivants :

- La demande de permis d'aménager est conforme au règlement du Plan local d'urbanisme, ainsi qu'aux codes de l'urbanisme et de l'environnement.
- La demande de permis comporte toutes les pièces requises.
- Le pétitionnaire a enrichi et étayé son dossier suite à l'avis de l'autorité environnementale.
- La procédure de mise à disposition du public s'est bien déroulée et a permis au demandeur du permis d'aménager de développer autant que nécessaire les points soulevés par le public.
- Le pétitionnaire a répondu point par point aux observations et propositions du public et a présenté un mémoire répondant de façon complète à ces observations et propositions.
- Le dossier de demande de permis justifie les aménagements retenus, tant au niveau de l'intégration à la trame urbain environnante, qu'au niveau du respect des enjeux environnementaux, sociaux et économiques.