

CONSEIL DE TERRITOIRE

Séance du 18 mars 2021

Point n°6 : Création d'un périmètre de prise en considération du projet d'aménagement du secteur ' Rue de Versailles - RD 906 - ligne THT ' à Clamart

La RD 906 (avenue du Général de Gaulle) constitue, par ses proportions (3,5 km de long et 30 m de large), la principale artère de la ville de Clamart. Cet axe joue un rôle majeur en termes d'image et de structuration de la commune. Cependant, il offre un paysage urbain hétérogène, peu cohérent et peu qualitatif, constitué principalement de locaux d'activités artisanales et d'entrepôts, dont un nombre important sont en lien avec l'automobile, le bâtiment et la restauration rapide, mais aussi de pavillons, d'immeubles collectifs, de résidences hôtelières et de bureaux implantés de façon désordonnée et discontinuée.

Ce secteur connaît de fortes mutations qui sont apparues avec l'arrivée du tramway T6 Châtillon-Viroflay fin 2014 puis se sont amplifiées notamment pour les raisons suivantes :

- L'effet d'entraînement de grandes opérations d'aménagement très qualitatives situées le long de la RD 906 : la ZAC du Panorama (environ 2 000 logements à terme, dont la phase 1 est en cours de livraison) et le quartier des Canaux également dénommé Plaine Sud (environ 1 500 logements à terme, en cours de chantier) qui préfigurent la physionomie urbaine à venir du secteur et tirent son image vers le haut.
- L'enfouissement en cours de la ligne à Très Haute Tension (LTHT) qui traverse le secteur depuis la zone d'activité de Noveos située au sud, jusqu'à la forêt de Clamart au nord, dont les travaux devraient s'achever en 2024 et qui aura pour effet de rendre constructible de larges emprises pour la réalisation d'opérations immobilières à vocation principale de logement et de commerces et/ou la mise en valeur des paysages.
- La création de la nouvelle ligne de tramway T10 qui va relier la Croix-de-Berny à Antony à la place du Garde à Clamart en passant par la RD 2 (avenue Claude Trebignaud), dont la livraison est prévue à l'horizon 2023. Le secteur sera ainsi desservi par la future station « Hôpital Béclère » qui constituera un pôle d'échanges important avec le tramway T6.
- Une demande forte de logements sur la commune et plus largement sur l'ensemble de la Région Ile-de-France qui se traduit par un objectif régional de 70 000 nouveaux logements par an et un marché immobilier qui reste très dynamique en raison notamment des taux d'intérêt très bas des prêts immobiliers.

Ce contexte, associé à la présence dans ce secteur d'un foncier mutable important, attire la promotion immobilière qui, en fonction des opportunités, réalise, en dehors des zones d'aménagement maîtrisées par la Ville et le Territoire, de petites opérations immobilières à vocation de logement essentiellement.

Il est donc apparu impératif lors de la révision du PLU de Clamart approuvée le 12 juillet 2016 et de sa modification n°1 approuvée le 25 septembre 2018, de définir des principes d'aménagement de ce secteur afin d'accompagner et d'encadrer sa mutation de sorte notamment à constituer des fronts bâtis qualitatifs sur les plans urbains, architecturaux et paysagers, de prévoir les emplacements et la réalisation des équipements publics rendus nécessaires par l'arrivée des nouveaux habitants, de constituer les continuités nécessaires en terme de trame verte et bleue, d'assurer une bonne desserte et accessibilité, par des liaisons adaptées tant pour les véhicules motorisés, les transports collectifs que les modes doux. Ces principes ont été traduits dans le PLU, notamment dans son PADD et dans plusieurs OAP (« Plaine Sud », « RD 906 », « Entrée de ville », « Site EDF », « Abords de la RD 906 »).

Ces principes ont été repris dans le cadre du « Contrat d'Intérêt National (CIN) du Panorama et des secteurs à enjeu de développement de Clamart et Fontenay-aux-Roses » signé le 13 janvier 2017

entre le Préfet des Hauts-de-Seine, le Président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris, le Maire de Clamart et le Maire de Fontenay-aux-Roses. Le CIN prévoit en effet pour les secteurs desservis par le tramway T6 un objectif important de construction afin de contribuer à l'objectif régional de 70 000 nouveaux logements par an, une densification raisonnée des espaces urbanisés, en particulier à proximité des transports en commun, comme défini par le SDRIF, la recherche d'un équilibre entre habitat et activité pour une véritable mixité fonctionnelle et la recherche d'une mixité sociale à toutes les échelles en diversifiant l'offre de logement.

Deux secteurs ont, plus particulièrement, fait l'objet dans le PLU de la création de périmètres de servitude au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme : le secteur de la ligne THT situé entre la rue de la Porte de Trivaux et la rue de Versailles et celui localisé de part et d'autre de la rue de Versailles jusqu'à la limite de l'opération des Canaux (OAP Plaine Sud du PLU). Ces deux secteurs font en effet l'objet d'un potentiel de mutation très important à court et moyen terme, du fait principalement des larges emprises constructibles qui vont être dégagées par l'enfouissement de la ligne THT. Il faut donc pouvoir en maîtriser l'évolution par la définition d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Ce périmètre a donc fait l'objet d'études complémentaires qui ont permis d'affiner progressivement un projet d'aménagement, notamment l'étude réalisée en 2017 dans le cadre du projet d'enfouissement de la ligne THT et plusieurs études de faisabilité réalisées entre 2016 et 2020 par la Direction de l'Urbanisme et du Logement de la ville de Clamart dans l'objectif d'appréhender la mutation de ces secteurs (forme urbaine, gabarit, emprise, ...).

Ces réflexions ont permis de définir dans le périmètre un projet d'aménagement visant une recomposition urbaine d'ensemble dont les grands principes sont les suivants :

- Compléter, requalifier ou créer des fronts bâtis ponctués de percées visuelles et de transparences vers les cœurs d'îlots paysagers, les quartiers voisins, de façon à créer un cadre plus urbain et plus qualitatif.
- Prolonger le mail de la Plaine jusqu'à Noveos.
- Améliorer les transitions urbaines, notamment avec les zones pavillonnaires, en jouant notamment sur les gabarits, les retraits et la typologie des constructions.
- Résorber des poches d'insalubrité ou des ensembles bâtis de qualité médiocre.
- Développer une offre de logements adaptée aux besoins par une programmation totale d'environ 150 000 m² de surface de plancher.
- Répondre aux besoins des nouveaux habitants et compléter le maillage commercial de la ville par la création de commerces et services.
- Renforcer la trame verte et bleue en créant des continuités vertes tant dans les espaces publics que privés.
- Faciliter et sécuriser les déplacements piétons, cyclistes, motorisés et en transports en commun notamment en réduisant l'effet de coupure engendré par la RD 906 et la RD 2 par la création de liaisons et de cheminements et une recomposition de certains espaces publics.
- Créer un pôle multimodal à l'intersection des lignes de tramway T6 et de la future ligne de tramway T10.
- Réaliser un nouveau centre technique municipal et territorial.
- Remembrer la trame parcellaire, qui, par endroits, est très morcelée et exiguë, afin de permettre la réalisation d'ensembles immobiliers, d'équipements et d'espaces publics de dimension suffisante pour assurer la cohérence d'ensemble du projet.

Afin d'anticiper la mise en œuvre opérationnelle de ce projet d'aménagement, l'EPT Vallée Sud - Grand Paris a mis en œuvre, à l'intérieur du périmètre concerné des actions de portage foncier qui se traduisent à ce jour par la préemption de 4 biens immobiliers localisés avenue du Général de Gaulle et rue de Versailles.

Il convient à présent de compléter les investigations menées afin de finaliser un projet d'aménagement d'ensemble de ce secteur. Pour ce faire une étude urbaine portant sur tout l'axe de la RD 906 et

jusqu'à Noveos va être lancée par le Territoire, en lien étroit avec la Ville de Clamart, afin de préciser le parti et les principes d'aménagement sous la forme d'un plan guide et de plans de masse, d'affiner la programmation prévisionnelle de l'ensemble des secteurs mutables et de préciser le mode opératoire et le régime de maîtrise foncière adaptés pour permettre la mise en œuvre du projet dans son ensemble. Des études opérationnelles seront ensuite réalisées sur cette base, qui pourront être confiées notamment à la SPL Vallée Sud Aménagement.

Au regard de ces éléments, l'objectif de la présente délibération est d'instituer un outil permettant de préserver, dès à présent, des conditions de développement organisées et de bonne qualité dans ce secteur en créant, au titre de l'article L.424-1 3° du code de l'urbanisme, un périmètre de prise en considération du projet d'aménagement décrit ci-dessus. Ce dernier permettra de sursoir à toute demande d'autorisation d'urbanisme lorsque des travaux, constructions, ou installations seront susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération d'aménagement prise en considération, dès lors que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. La délimitation de ce périmètre figure en annexe de la présente délibération. Celui-ci cessera de produire ses effets à l'issue d'un délai de dix ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente délibération ou si la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Il est donc proposé au Conseil de Territoire d'approuver la création d'un périmètre de prise en considération du projet d'aménagement du secteur « Rue de Versailles – RD 906 - ligne THT » à Clamart.

du Général de Gaulle et voie d'Igny à Clamart ;

VU le périmètre d'étude du secteur « Rue de Versailles - RD 906 - ligne THT » à Clamart annexé à la présente délibération ;

CONSIDERANT que ce secteur « Rue de Versailles - RD 906 - ligne THT » connaît une forte pression immobilière et des mutations importantes du fait de la présence d'un foncier mutable important, et qui se sont amplifiées du fait de l'arrivée à l'horizon 2023 du tramway T10, de l'enfouissement de la ligne THT à l'horizon 2024 qui va y rendre constructible de larges emprises, de la réalisation des opérations d'aménagement du Panorama et des Canaux qui vont valoriser le secteur, et d'une demande en logement forte, amplifiée par marché immobilier dynamique ;

CONSIDERANT qu'il est donc apparu impératif de définir des principes d'aménagement de ce secteur afin d'accompagner et d'encadrer les mutations dont il fait l'objet ;

CONSIDERANT que ces principes ont été définis dans le cadre de diverses réflexions :

- Révision du PLU approuvée le 12 juillet 2016 : principes traduits dans le PADD et plus précisément dans les OAP « Plaine Sud » et « RD906 » ;
- Contrat d'Intérêt National du Panorama et des secteurs à enjeu de développement de Clamart et Fontenay-aux-Roses signé le 13 janvier 2017 ;
- Etude de justification technico économique pour la mise en souterrain des lignes 225 kV à très haute tension réalisée en 2017 ;
- Plusieurs études de faisabilité réalisées entre 2016 et 2020 par la Direction de l'Urbanisme et du Logement de Clamart ;

CONSIDERANT que le secteur « Rue de Versailles - RD 906 - ligne THT » fait l'objet d'un projet d'aménagement dont les grands principes sont les suivants :

- Compléter, requalifier ou créer des fronts bâtis ponctués de percées visuelles et de transparences vers les cœurs d'îlots paysagers, les quartiers voisins, de façon à créer un cadre plus urbain et plus qualitatif.
- Prolonger le mail de la Plaine jusqu'à Noveos.
- Améliorer les transitions urbaines, notamment avec les zones pavillonnaires, en jouant notamment sur les gabarits, les retraits et la typologie des constructions.
- Résorber des poches d'insalubrité ou des ensembles bâtis de qualité médiocre.
- Développer une offre de logements adaptée aux besoins par une programmation totale d'environ 150 000 m² de surface de plancher.
- Répondre aux besoins des nouveaux habitants et compléter le maillage commercial de la ville par la création de commerces et services.
- Renforcer la trame verte et bleue en créant des continuités vertes tant dans les espaces publics que privés.
- Faciliter et sécuriser les déplacements piétons, cyclistes, motorisés et en transports en commun notamment en réduisant l'effet de coupure engendré par la RD906 et la RD2 par la création de liaisons et de cheminements et une recomposition de certains espaces publics.
- Créer un pôle multimodal à l'intersection des lignes de tramway T6 et de la future ligne de tramway T10.
- Réaliser un nouveau centre technique municipal et territorial.
- Remembrer la trame parcellaire, qui, par endroits, est très morcelée et exiguë, afin de permettre la réalisation d'ensembles immobiliers, d'équipements et d'espaces publics de dimension suffisante pour assurer la cohérence d'ensemble du projet.

CONSIDÉRANT que ce projet d'aménagement doit être précisé par des études complémentaires notamment :

- Une étude urbaine qui permettra de préciser le parti et les principes d'aménagement sous la

forme d'un plan guide et de plans de masse, d'affiner la programmation prévisionnelle de l'ensemble des secteurs mutables et de préciser le mode opératoire et le régime de maîtrise foncière adaptés pour permettre la réalisation du projet dans son ensemble.

- Une ou plusieurs études opérationnelles qui pourront être confiées notamment à la SPL Vallée Sud Aménagement.

CONSIDERANT l'avis de la Commission Habitat, Aménagement et Urbanisme, Développement économique, Développement Durable et Environnement du 9 mars 2021 ;

Après en avoir délibéré,

ARTICLE 1 - DECIDE de prendre en considération le projet d'aménagement du secteur « Rue de Versailles - RD 906 - ligne THT » à Clamart décrit ci-dessus, conformément au périmètre annexé à la présente délibération.

ARTICLE 2 - APPROUVE l'institution d'un périmètre de prise en considération de ce projet d'aménagement.

ARTICLE 3 - PRECISE que la présente délibération sera annexée au Plan Local d'Urbanisme de la ville de Clamart par arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris.

ARTICLE 4 - PRECISE que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège social de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris (Place de l'Hôtel de Ville, 92260 Antony) et en Mairie de Clamart (rue Maurice Gunsbourg, 92140), pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département des Hauts-de-Seine.

ARTICLE 5 - PRECISE que la délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris.

ARTICLE 6 - DIT que la présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine,
- Madame la première adjointe au Maire de Clamart.

Pour extrait certifié conforme,

Le Président du Territoire
Vallée Sud - Grand Paris

Jean-Didier BERGER

