

**Enquête publique unique, préalable à la
déclaration d'utilité publique emportant mise en
compatibilité du plan local d'urbanisme de la
commune de Clamart, et parcellaire, au bénéfice
de la SPL Vallée Sud Aménagement,
concernant le projet d'aménagement du secteur
sud de la route du Pavé Blanc à Clamart**

Enquête N° E24 000013 / 95
Ouverte par arrêté préfectoral du 3 avril 2024
et réalisée du **lundi 22 avril 2024 au jeudi 16 mai 2024 inclus.**

Rapport du commissaire-enquêteur

Valérie BERNARD : Commissaire-enquêteur

Table des matières

| | |
|---|-----------|
| PREAMBULE | 4 |
| 1. GENERALITES | 4 |
| 1.1. CADRE GENERAL DE L'ENQUETE..... | 4 |
| 1.2. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE..... | 5 |
| 1.3. LA CONCERTATION..... | 6 |
| 1.4. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE..... | 6 |
| 1.5. PRESENTATION DU PROJET..... | 6 |
| 1.5.1. Présentation du secteur..... | 7 |
| 1.5.2. Dysfonctionnements du secteur..... | 11 |
| 1.5.3. Projet d'aménagement..... | 13 |
| 1.5.4. La DUP..... | 15 |
| 1.5.5. L'enquête Parcellaire..... | 17 |
| 1.5.6. La mise en compatibilité du PLU..... | 17 |
| 1.5.6.1. Présentation du PLU de la commune..... | 17 |
| 1.5.6.2. Périmètre de la mise en compatibilité..... | 17 |
| 1.5.6.3. Compatibilité avec le PADD..... | 18 |
| 1.5.6.4. Compatibilité avec le SDRIF..... | 18 |
| 1.5.6.5. Compatibilité avec le Règlement..... | 19 |
| 1.6. Composition du dossier..... | 19 |
| 2. Organisation de l'enquête | 20 |
| 2.1. Désignation du Commissaire Enquêteur..... | 20 |
| 2.2. Modalités de l'enquête..... | 21 |
| 2.3. Contacts préalables et visite des lieux..... | 22 |
| 2.4. Information du public..... | 22 |
| 2.4.1. Publicité légale..... | 22 |
| 2.4.2. Publicité dans la commune..... | 22 |
| 3. Déroulement de l'enquête | 22 |
| 3.1. Permanences..... | 22 |
| 3.2. Incidents pendant l'enquête..... | 23 |
| 3.3. Clôture de l'Enquête..... | 23 |
| 3.4. Observations : PV de synthèse et mémoire en réponse..... | 23 |
| 4. SYNTHESE DES AVIS DES PPA ET AUTRES PERSONNES ASSOCIEES | 23 |
| 4.1. L'avis de l'Autorité environnementale..... | 23 |
| 4.2. Autres PPA..... | 23 |
| 5. DECOMPTE DES OBSERVATIONS | 24 |
| 5.1. Observations orales..... | 24 |
| 5.2. Observations écrites sur les registres..... | 24 |
| 5.2.1. Observations écrites sur le registre papier..... | 25 |
| 5.2.2. Observations écrites sur le registre électronique..... | 25 |

| | |
|--|-----------|
| 6. ANALYSE DES OBSERVATIONS | 26 |
| 6.1. <i>Etude des thèmes</i> | 26 |
| 6.1.1. Thème n°1 : Périmètre DUP / Périmètre Etude environnementale..... | 26 |
| 6.1.1.1. Analyse des observations relatives à ce thème..... | 26 |
| 6.1.1.2. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur | 27 |
| 6.1.1.3. Réponse et commentaires de l'EPT VSGP | 27 |
| 6.1.1.4. Commentaire du commissaire-enquêteur | 30 |
| 6.1.2. Thème n°2 : Parking Chaumière..... | 30 |
| 6.1.2.1. Analyse des observations relatives à ce thème..... | 30 |
| Questions complémentaires du commissaire-enquêteur | 31 |
| 6.1.2.2. Réponse et commentaires de l'EPT VSGP | 31 |
| 6.1.2.3. Commentaire du commissaire-enquêteur | 32 |
| 6.1.3. Thème n°3 : Gardien..... | 32 |
| 6.1.3.1. Analyse des observations relatives à ce thème..... | 32 |
| 6.1.3.2. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur | 33 |
| 6.1.3.3. Réponse et commentaires de l'EPT VSGP | 33 |
| 6.1.3.4. Commentaire du commissaire-enquêteur | 33 |
| 6.1.4. Thème n°4 : PLU / règlement / SDRIF / hauteur possible | 33 |
| 6.1.4.1. Analyse des observations relatives à ce thème..... | 33 |
| 6.1.4.2. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur | 35 |
| 6.1.4.3. Réponse et commentaires de l'EPT VSGP | 35 |
| 6.1.4.4. Commentaire du commissaire-enquêteur | 35 |
| 6.1.5. Thème n°5 : Résidence senior / EHPAD | 36 |
| 6.1.5.1. Analyse des observations relatives à ce thème..... | 36 |
| 6.1.5.2. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur | 36 |
| 6.1.5.3. Réponse et commentaires de l'EPT VSGP | 36 |
| 6.1.5.4. Commentaire du commissaire-enquêteur | 36 |
| 6.1.6. Thème n°6 : Hors sujet..... | 36 |
| 6.1.6.1. Analyse des observations relatives à ce thème..... | 36 |
| 6.1.6.2. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur | 37 |
| 6.1.6.3. Réponse et commentaires de l'EPT VSGP | 37 |
| 6.1.6.4. Commentaire du commissaire-enquêteur | 38 |
| 6.1.7. Thème n°7 : Sécurité | 38 |
| 6.1.7.1. Analyse des observations relatives à ce thème..... | 38 |
| 6.1.7.2. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur | 38 |
| 6.1.7.3. Réponse et commentaires de l'EPT VSGP | 38 |
| 6.1.7.4. Commentaire du commissaire-enquêteur | 38 |
| 6.1.8. Thème n°8 : Parking nouveau programme | 38 |
| 6.1.8.1. Analyse des observations relatives à ce thème..... | 38 |
| 6.1.8.2. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur | 39 |
| 6.1.8.3. Réponse et commentaires de l'EPT VSGP | 39 |
| 6.1.8.4. Commentaire du commissaire-enquêteur | 39 |
| 6.1.9. Thème n°9 : Prise d'informations et autres sujets | 40 |
| 6.1.9.1. Analyse des observations relatives à ce thème..... | 40 |
| 6.1.9.2. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur | 40 |
| 6.1.9.3. Réponse et commentaires de l'EPT VSGP | 40 |
| 6.1.9.4. Commentaire du commissaire-enquêteur | 40 |
| 6.1.10. Thème n°10 : Adresse Chaumière..... | 41 |
| 6.1.10.1. Analyse des observations relatives à ce thème..... | 41 |
| 6.1.10.2. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur | 41 |
| 6.1.10.3. Réponse et commentaires de l'EPT VSGP | 41 |
| 6.1.10.4. Commentaire du commissaire-enquêteur | 41 |
| 6.2. <i>Commentaire général du commissaire-enquêteur</i> | 41 |
| 7. Pièces jointes | 42 |

PREAMBULE

Le présent rapport retrace l'intégralité de la présente enquête publique ainsi que stipulé à l'article R. 123-19 du code de l'environnement :

« Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public. ».

Cette enquête publique a pour fondement d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers face à la demande de déclaration d'utilité emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Clamart, du projet d'aménagement du secteur sud de la route du Pavé Blanc à Clamart, et de cessibilité des parcelles de terrains nécessaires à sa réalisation.

Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête seront prises en compte par l'autorité compétente pour prendre les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête.

Le projet d'aménagement du secteur sud de la route du Pavé Blanc à Clamart étant soumis à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, une mise en compatibilité du PLU de Clamart et des acquisitions foncières par voie d'expropriation, il a été décidé d'organiser une enquête publique unique régie par les articles L123-6 et R123-7 du code de l'environnement.

1. GENERALITES

1.1. CADRE GENERAL DE L'ENQUETE

La ville de Clamart est une commune de 1ère couronne, peu dense, dotée d'une assez forte proportion d'espaces verts (forêt, parcs et secteurs pavillonnaires) :

- appartenant au Département des Hauts de Seine (92) et au Territoire Vallée Sud Grand Paris (VSGP),
- située à 5 km de Paris depuis la Porte de Châtillon ou la Porte de Versailles et à 9,5 km du centre de Paris,
- d'une superficie de 858 hectares,
- de 6 km de longueur et 3 km de largeur
- de 305 ha d'espaces verts,
- de 52 926 habitants en 2018 selon l'I.N.S.E.E. soit 6 168 habitants/km².

La Commune de Clamart, conformément au PLH approuvé, prévoit la construction de 270 logements par an, soit 1 620 logements en 6 ans et 4 000 logements en 15 ans. Le diagnostic du PLH approuvé indique une part de logements sociaux existant de 25% soit environ 5 400 logements.

Clamart est aujourd'hui inscrite dans un territoire francilien en pleine mutation, aussi bien en matière de transport (le tramway T6 a été mis en service en décembre 2013) qu'en matière de logements et de développement économique (création du quartier du Grand Canal sur la friche tertiaire « Plaine Sud » ; renouvellement urbain de la cité I3F du Pavé Blanc ; Z.A.C. du Panorama sur l'ancien site D'EDF-RD).

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 12 juillet 2016 en Conseil de territoire.

Le PLU révisé de Clamart a été approuvé en Conseil de Territoire le 12 juillet 2016.

Les annexes du PLU ont été mises à jour par arrêté du 28 février 2017.

La modification n°1 a été approuvée par la délibération n° CT 2018/072 du 25 septembre 2018 du Conseil de Territoire.

Le PLU a enfin été mis à jour par arrêté du Conseil de Territoire du 28 juillet 2020

Une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) portant sur l'opération Perthuis est en cours.

1.2. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

Rappel :

Le territoire Vallée Sud – Grand Paris est un Établissement Public Territorial créé le 1er janvier 2016 dans le cadre de la Loi NOTRe (Loi portant sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République – du 7 août 2015).

Il exerce intégralement depuis le 1er janvier 2016 les compétences qui lui sont assignées par la loi, et qui relèvent des domaines suivants :

- La politique de la ville,
- Le plan local d'urbanisme,
- La gestion des déchets ménagers et assimilés,
- L'eau et l'assainissement,
- Le plan climat air énergie.

Aux termes de l'article L. 5219-5 IV du CGCT, l'établissement public territorial exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, les compétences prévues au II de l'article L. 5219-1 du code, soumises à la définition d'un intérêt métropolitain mais non reconnues comme telles, à savoir notamment « Définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain mentionnées à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ».

L'Établissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris, par sa délibération du 10 décembre 2020, a confié à la SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT, anciennement nommée SPLA PANORAMA, un traité de concession pour le projet d'aménagement du Secteur sud de la Route du Pavé Blanc à Clamart (92), dans lequel elle devient bénéficiaire de l'expropriation conformément à l'article L.300-4 du code de l'urbanisme. Ainsi, l'Établissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris est le responsable du projet et l'aménageur, VALLEE SUD AMENAGEMENT, qui sera le bénéficiaire de la présente procédure.

Le projet nécessite une **mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de Clamart. « Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique [...] et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

- L'enquête publique concernant l'opération a porté à la fois sur l'utilité publique et sur la mise en compatibilité qui en est la conséquence (article L. 122-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).
- Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 (article L.153-54 du code de l'urbanisme). »

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par l'autorité administrative compétente de l'Etat lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise (article L. 153-55-1) -a) du code de l'urbanisme).

Ainsi, la présente enquête publique a porté à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU de Clamart.

Par ailleurs, le projet nécessite aussi des acquisitions foncières. Si un accord par voie amiable n'est pas possible avec les propriétaires concernés, une procédure d'expropriation devra être mise en œuvre pour permettre la réalisation du projet. La procédure d'expropriation nécessite la réalisation d'une enquête publique au titre des articles L.110-1 à L.122-7 et les articles R.111-1 à R.122-8 du code de **l'expropriation pour cause d'utilité publique**.

La procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique nécessite également une **enquête parcellaire** qui vise à identifier et déterminer les parcelles qui font l'objet de l'expropriation ainsi que leurs propriétaires ou les titulaires de droits réels. Cette enquête parcellaire est régie par les articles L. 131-1 et R.131-1 à R.131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Cette enquête parcellaire peut être réalisée en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique lorsque l'expropriant est en mesure de déterminer les parcelles, de dresser un plan parcellaire ainsi que la liste des

propriétaires avant la déclaration d'utilité publique (art. R.131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

Lorsque la réalisation d'un projet est soumise à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques, l'article L.123-6 du code de l'environnement prévoit la possibilité de réaliser une **enquête publique unique**. Dans ce cas, le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces exigées au titre de **chacune** des enquêtes initialement requises et une note de présentation non technique du projet.

Le projet d'aménagement du secteur sud de la route du Pavé Blanc à Clamart étant soumis à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, une mise en compatibilité du PLU de Clamart et des acquisitions foncières par voie d'expropriation, il a été décidé d'organiser une enquête publique unique régie par les articles L123-6 et R123-7 du code de l'environnement.

1.3. LA CONCERTATION

Le projet d'aménagement du secteur sud de la route du Pavé Blanc à Clamart ne relève pas de la procédure de concertation préalable obligatoire au sens de l'article L103-2 du code de l'urbanisme. Il n'y a donc pas eu de concertation préalable.

1.4. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le projet d'aménagement du secteur sud de la route du Pavé Blanc à Clamart relève d'une **enquête publique environnementale** (régie par les dispositions du code de l'environnement : livre 1er, titre II, chapitre III relatif à la participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement) conformément à différentes réglementations.

Dans le cadre de l'analyse de son impact sur l'environnement cette opération a été soumise à une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale (rubrique 39° a), « Projets soumis à examen au cas par cas », du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement).

Une décision n° DRIEAT-SCDD-2021-139 du 22 octobre 2021 a été rendue dispensant le projet d'aménagement du secteur sud de la route du Pavé Blanc de réaliser une évaluation environnementale en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement. Cette décision a été versée au dossier de la présente enquête.

1.5. PRESENTATION DU PROJET

Le projet d'aménagement du secteur Sud de la route du Pavé Blanc constitue le trait d'union et la suture de deux projets urbains structurants en cours de réalisation à savoir :

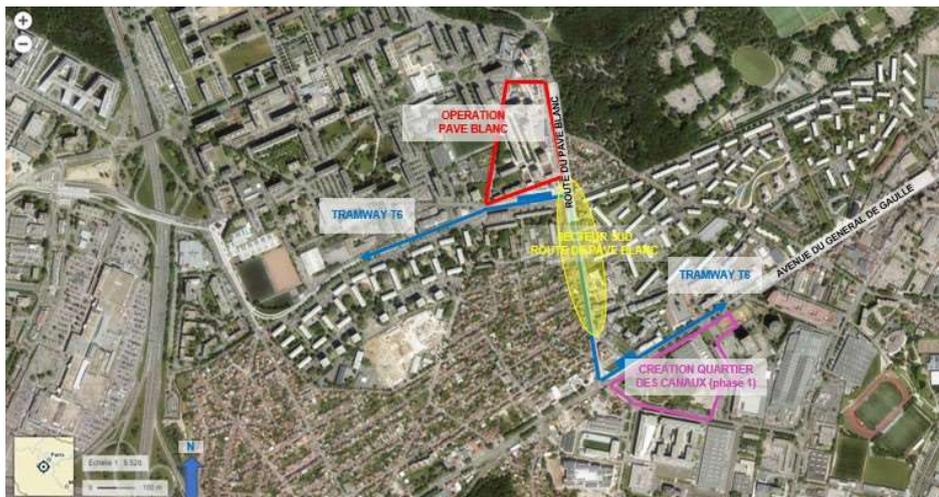
- - Le projet de renouvellement urbain du Pavé Blanc,
- - La création du quartier du Grand Canal.

Il résulte par ailleurs du constat de nombreux dysfonctionnements qui handicapent ce quartier. Il est donc essentiel de pouvoir requalifier ce secteur.

L'ensemble de ce secteur fait l'objet d'un **contrat d'intérêt national** conclu entre la ville de Clamart, la ville de Fontenay aux Roses et l'Etat en janvier 2017. Le contrat d'intérêt national précise que le projet de renouvellement urbain du Pavé Blanc participe des politiques suivantes portées par l'Etat :

- Participer à l'atteinte de l'objectif francilien de 70 000 nouveaux logements par an,
- Favoriser une densification raisonnée des espaces urbanisés, en particulier à proximité des transports en commun comme défini par le SDRIF,
- Promouvoir une mixité sociale à toutes les échelles en diversifiant l'offre de logements,
- Améliorer la qualité urbaine, le cadre de vie et la sécurité des habitants.

1.5.1. Présentation du secteur



Ce quartier a fait l'objet de nombreux investissements de la collectivité et cela se traduit par d'importants équipements publics, scolaire et sportif mais aussi socio-culturel (stade, crèche, médiathèque, écoles, police municipale, mairie annexe, centre socio-culturel, gymnases, etc...).

C'est un quartier largement doté en transports en commun avec de nombreux bus, le T6, à terme le T10 (qui s'interconnectera avec le T6 à Clamart) et en communications routières grâce à l'A86 et la N118.

Le secteur sud de la Route de Pavé Blanc est situé au cœur du quartier en pleine mutation, avec deux opérations (intégrées au contrat d'intérêt national signé entre la ville de Clamart, la ville de Fontenay aux Roses et l'Etat) encadrées limitrophes du projet :

- L'opération Pavé Blanc – Le Nôtre
- La création du quartier du Grand Canal

Dans la continuité de ces projets, la ville de Clamart souhaite poursuivre la requalification urbaine du secteur et considère que le sud de la route du Pavé Blanc doit également faire l'objet d'un travail urbain en vue de prolonger notamment la perspective paysagère de grande ampleur qui part de la terrasse du château de Meudon et se poursuit par un long tapis vert, Cette perspective est inscrite et protégée.

Au Sud-Est de la Route du Pavé Blanc :

Dans ce cadre, Clamart a entrepris de mener une importante action en vue de requalifier le secteur sud de la route du Pavé Blanc, à travers 2 projets :



- Un projet situé à l'angle de l'avenue du Général de Gaulle et de la route du Pavé Blanc. Ce projet comprend 7 200 m² SDP de logements (dont 30% de logements sociaux) et 955 m² de commerces. Ce projet a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique. Il est désormais achevé.



- Un projet situé au 54 à 56 bis Route de Pavé Blanc. Ce projet comprend 2 200 m² SDP de logements. Il est désormais achevé et livré.



Ce secteur comprend une annexe du groupe hospitalier Paul Guiraud regroupant un centre médico- psychologique et un centre d'accueil thérapeutique, fonctionnant en hôpital de jour,



Et, également de nombreux équipements autour de la Place François Mitterrand avec une mairie annexe, une médiathèque, deux crèches, le poste de police municipale, une école, un centre dentaire et un centre socio-culturel.



Dans la partie Sud Est de la route du Pavé Blanc, à l'angle de la rue de la Porte de Trivaux et la route de Pavé Blanc, carrefour majeur, une résidence composée d'une copropriété doit également faire l'objet d'une attention particulière compte tenu de son positionnement stratégique.



La copropriété du Saint Georges comprend un bâtiment avec un commerce de café PMU et 1 local d'habitation à aménager en rez-de-chaussée, 11 locaux d'habitation et 3 locaux à usage de caves. Limitrophe à cet immeuble, une parcelle non bâtie est délaissée.



En face de la résidence le Saint Georges, est situé :

- Un ensemble immobilier en R+1 en copropriété appartenant à des particuliers. Il est composé de deux bâtiments comprenant un local commercial dans un état de vétusté avancé et inexploitable en l'état avec un logement à l'étage ainsi qu'un pavillon.

- Un délaissé matérialisé par des murs en parpaings. La propriété de ce délaissé de parcelle est divisée en deux volumes : le volume 1, appartenant à l'AFUL du 64 avenue du Pavé Blanc correspond à la partie en tréfonds et le volume 5, appartenant à la SA IN'LI, correspond à la partie en surface.



Vue des bâtiments côté route du Pavé Blanc



Le reste de la partie Sud Est comprend du foncier pour l'essentiel maîtrisé soit par la Ville soit par Vallée Sud Habitat.

Au Sud-Ouest de la Route du Pavé Blanc :

La partie sud-ouest de la route du Pavé Blanc est composée de :

- la résidence de la Chaumière, une seule copropriété, composée de 10 immeubles comprenant 290 logements au total, ainsi qu'une loge et de 8 commerces, Ces commerces se retournent côté de la rue de la Porte de Trivaux dont ils sont séparés par une contre-allée. Cet ensemble est à proximité immédiate de la station Georges Pompidou du tramway T6.
- de pavillons allant jusqu'au R+1+Combles.



Au Sud de la Route du Pavé Blanc :

Enfin le secteur sud de la route du Pavé Blanc se situe dans le prolongement direct de la terrasse créée par LE NOTRE pour le château de Meudon



1.5.2. Dysfonctionnements du secteur

Sur le plan urbain :

La difficulté majeure est l'absence de cohérence urbaine alors que l'épine dorsale de la terrasse imaginée par Le Nôtre doit être remise au cœur du projet urbain tant dans le cadre du projet de renouvellement urbain de la cité du Pavé Blanc que dans le cadre de l'aménagement du secteur sud de la route du Pavé Blanc.

La perspective de la terrasse est actuellement occupée par une zone de stationnement lié aux commerces obstruant la perspective paysagère qui n'est pas mise en valeur

Ces espaces de stationnement sont omniprésents et créés une confusion sur la délimitation entre l'espace public et l'espace privatif de la copropriété de la résidence Chaumière. Les espaces libres sont mal délimités (aires de collecte des OM, pelouse peu qualitative et non entretenue) ce qui crée une déqualification de l'espace piéton et plus généralement les modes de mobilité douce.

Par sa forme, par son volume, par la piètre qualité des matériaux et par son implantation informe par rapport à la rue qui le dessert, le petit centre commercial de quelques boutiques de service de la Chaumière n'assure ni l'intérêt du maintien d'un alignement urbain, ni la protection de l'intimité des logements de la Résidence Chaumière. Il induit des stationnements indirects et non accessibles par la route de Pavé Blanc. Cette implantation contribue à l'hétérogénéité de ce carrefour, au manque de cohésion et d'harmonie du site.

Sur le plan architectural et du bâti :

D'une manière générale, les locaux le long du secteur sud de la route du Pavé Blanc présentent un état moyen voire dégradé et souffrent d'un vieillissement général et de dysfonctionnements dans son organisation spatiale. Les commerces ne sont pas mis en valeur ; le bâti n'est pas entretenu conduisant à une paupérisation des commerces et des commerçants.

La résidence le Saint Georges a fait l'objet d'un avis défavorable à la poursuite de l'exploitation de l'établissement à la suite de la visite périodique de la commission communale de sécurité de la Ville de Clamart le 30 mai 2023 pour non-conformité aux règles de défense incendie.

Les commerces de la Chaumière sont très hétérogènes, de piètre qualité technique et très peu attractifs :

- Epaufrures avec éclats de béton en rive des débords de toiture
- Raccordements électriques anarchiques et non sécurisés
- Toitures des remises en mauvais état, non raccordées aux évacuations des eaux pluviales
- Maçonneries dégradées avec remontées capillaires d'humidité dans les murs
- Portes de service hétéroclite et en mauvais état
- Unités extérieures de climatisation disparates

Certains de ces commerces ont été incendiés lors des récentes émeutes, ainsi par endroit les structures béton ont été amoindries et ne sont plus conformes d'un point de vue structurel



De l'autre côté de la ligne de tramway, en face des commerces l'ancien restaurant libanais est fermé depuis plusieurs années. Les menuiseries laissées ouvertes au vent depuis longtemps ont souffert et ne pourraient être réutilisées, les murets, les grilles et portails sont trop dégradés pour envisager une réutilisation.



Sur le plan commercial :

Les commerces des résidences de la Chaumière et le Saint Georges, gérés en copropriété, sont peu attractifs et souffrent de handicaps majeurs ; absence de stratégie commerciale collective, bâti vétuste et dégradé, problème de sécurité et appropriation communautaire. Tout cela contribue à donner une image dépassée et défavorable et une offre commerciale non diversifiée. En conséquence, une partie importante des habitants du quartier délaisse ces commerces au profit de centres commerciaux ou autres polarités commerciales plus éloignées.

Du fait de leur vétusté les commerces ne jouent plus le rôle de locomotive et de polarité commerciale du quartier.

Sur le plan de la sécurité :

Les remontées de terrain de la police municipale de la ville de Clamart dressent un état d'insécurité sur le secteur sud de la Route du Pavé Blanc marqué par des faits graves et plusieurs signalements.

La Résidence du Saint-Georges, sis 70 Route du Pavé Blanc, est un point de rencontre de trafics de stupéfiants et fait l'objet de soucis conflictuels connus des services de sécurité.

Des actes graves ont été recensés au sein de la Résidence du Saint-Georges. La police municipale et la police nationale sont intervenues pour les faits suivants :

- 2018 : tentative de meurtre (bar)
- 2020 : signalements infractions
- 2023 : agression et altercation avec arme blanche

Les commerces de la résidence de la Chaumière, situés 71 Route du Pavé Blanc, font également l'objet d'une insécurité avérée marquée par des regroupements, des incivilités et des trafics de stupéfiants en 2018 et 2019. Ces faits étant principalement liés à l'ancienne boucherie qui a fait l'objet d'une fermeture administrative en 2020.

Plus récemment, à la suite des émeutes urbaines survenues fin juin 2023, des incendies et des infractions ont été commis sur des commerces de la résidence de la Chaumière dégradant le cadre de vie du quartier et accentuant le sentiment d'insécurité.

L'ancien restaurant libanais, sis 68 Route du Pavé Blanc, laissé à l'abandon et maintenu dans un état de vétusté avancée, est une source d'insécurité face au risque de squat.

1.5.3. Projet d'aménagement

L'ambition principale du projet consiste à restructurer cet ensemble autour de son « épine dorsale » constituée par la terrasse de Le Nôtre.

Le projet consiste à prolonger partiellement la perspective de la terrasse tout en se préservant la possibilité de construire un nouveau bâtiment en lieu et place de celui (commerces) démolé dans la résidence de la Chaumière. Le projet de nouvelles constructions se situerait en recul de la partie sud de la route de Pavé Blanc.



Le projet consiste en :

- La réalisation d'une opération d'aménagement paysagère de la perspective de la terrasse afin de poursuivre le projet d'aménagement initié dans le cadre du renouvellement urbain de l'opération Le Nôtre.

Cet aménagement paysager consiste donc en une requalification de la route du Pavé Blanc au droit de la parcelle A, marqué par un alignement d'arbres et des espaces verts devant les immeubles.

Parallèlement, la place Georges Pompidou incluant le carrefour Trivaux / Pavé Blanc, sera en partie confortée dans le cadre du projet du secteur sud route du Pavé Blanc assurant ainsi une suture urbaine entre les opérations Le Nôtre et secteur sud Pavé Blanc.

- La construction de 3 nouveaux bâtiments en lieu et place des 3 constructions dégradées démolies. Ils sont voués à accueillir 170 logements environ et représentant environ 11 000 m² de surface de plancher. Une réflexion a été menée pour assurer leur insertion urbaine harmonieusement (épannelage progressif, respect des vues et perspectives).

La problématique du stationnement est traitée par la création d'un parking souterrain privé, sous le bâtiment le plus grand (parcelle A, sous la barre de commerces existants) de manière à ne pas grever les futurs espaces publics.

Plan d'intention - Sud Route du Pavé Blanc - Commune de Clamart



L'estimation sommaire des dépenses se décompose comme détaillé ci-dessous. À ce stade du projet, ces coûts doivent être considérés comme des ordres de grandeur ; ils sont tels qu'ils pourraient être appréciés au moment de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

| Intitulé des principaux postes de dépenses | Montants (€HT) |
|---|-------------------|
| Foncier – acquisition des murs (Estimation de France Domaine 26/10/2023 et 03/11/2023) | 11 516 342 |
| Foncier – éviction/transfert | 1 762 642 |
| Mise en état des sols - Travaux | 1 248 450 |
| Autres frais (géomètre, aléas, maîtrise d'œuvre ...) | 2 360 938 |
| TOTAL | 16 888 372 |

1.5.4. La DUP

Ce projet nécessite le lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique et de mise en compatibilité du PLU.

Le périmètre de la présente demande de déclaration d'utilité publique est le suivant :



L'Établissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris, par sa délibération du 10 décembre 2020, a confié à la SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT, un traité de concession pour le projet d'aménagement du Secteur sud de la Route du Pavé Blanc à Clamart (92), dans lequel elle devient bénéficiaire de l'expropriation conformément à l'article L.300-4 du code de l'urbanisme.

Ainsi, le projet est porté par l'aménageur, VALLEE SUD AMENAGEMENT, qui sera le bénéficiaire de la présente procédure.

Le porteur du projet justifie la demande de DUP comme suit :

« Le secteur sud de la route du Pavé Blanc souffre d'un vieillissement et de dysfonctionnements dans son organisation urbaine, commerciale et juridique, notamment par :

- Une image urbaine et architecturale dépassée,
- Des espaces publics et un bâti dans un état de vétusté avancée voire obsolète,
- Une offre commerciale de proximité de moins en moins diversifiée et attractive,
- Un statut de copropriété très contraignant qui conduit à un degré de dureté foncière élevé,
- Une gestion désorganisée et parfois imbriquée des espaces publics et privés.

Les réponses apportées par le projet d'aménagement aux problématiques identifiées confèrent à l'opération son caractère d'utilité publique. »

Le projet d'aménagement du secteur sud de la route du Pavé Blanc nécessite l'acquisition de murs et de biens privés en vue de leur démolition :

- le rez-de-chaussée commercial de la Résidence de la Chaumière (8 commerces) ainsi que la loge du gardien, et environ 70 places de stationnements extérieures,
- la brasserie du Saint Georges, des logements et caves situés dans le bâtiment et le délaissé non bâti limitrophe,
- l'ancien restaurant libanais, dont les deux bâtiments vétustes et le délaissé situé à l'arrière matérialisé par un mur de parpaings.

Pour mener à bien son projet, la Ville a engagé une approche amiable en vue d'acquérir le maximum de murs possibles. Elle constate que le projet d'aménagement ne pourra pas être mené par simple démarche amiable même si une partie a été acquise à ce jour.

Il a donc été décidé que ces acquisitions seront réalisées soit par négociation amiable, soit par exercice du droit de préemption urbain du Territoire Vallée Sud Grand Paris, soit par voie d'expropriation.

S'agissant des fonds de commerce, les évictions ou transferts seront réalisés par négociations amiables, soit par voie de préemption soit par voie d'expropriation.

La requalification urbaine du quartier

L'image du quartier pâtit fortement de l'état général des constructions. En l'absence de volonté et d'actions des différents propriétaires, la vétusté du bâti ne peut pas être maintenue en l'état.

La réalisation de ce projet devrait participer à la requalification du quartier en apportant un accroissement de son attrait et une meilleure insertion architecturale, paysagère et urbaine.

La redynamisation commerciale du quartier en créant une polarité unique

Le quartier n'est actuellement pas mis en valeur par ces commerces qui le compose, certains étant cachés et certains dans un état inacceptable. Le projet prévoit de les supprimer et de constituer une poche commerciale de proximité sur la Place Georges Pompidou et sur l'opération Le Nôtre, afin d'asseoir son rôle de pôle d'échange multimodal de transport et de centralité commerciale.

Il est envisagé qu'une brasserie puisse de nouveau être implantée au rez-de-chaussée de la parcelle C (actuellement le St Georges), de manière à annoncer l'entrée en zone commerciale.

La création d'immeubles de logements

Le quartier comprend des bâtiments vétustes et peu entretenus. La construction d'immeubles en lieu et place :

- des commerces de la résidence de la Chaumière permet d'obtenir un front bâti venant structurer l'axe Le Notre et la ligne T6.
- des bâtiments aux angles des rues de la porte de Trivaux / Pavé Blanc, permet d'avoir des repères urbains qualitatifs et de structurer le carrefour débouchant sur la place Georges Pompidou.

Par ailleurs, le projet s'inscrit dans la volonté du SDRIF de développer l'offre en logements autour des pôles d'échange multimodal de transport, dont le T6. Au regard de la surface créée, près de 170 logements environ pourraient être construits.

En termes d'offres, le site dispose d'un parc en logements sociaux des plus importants de la ville. Il est proposé, pour assurer une mixité urbaine et sociale que ces nouvelles constructions de logements proposent des logements en accession privée et une résidence senior.

La requalification des espaces publics

Le quartier actuel n'assure aucun lien entre les sites environnants alors qu'il est situé à proximité du Bois de Clamart, véritable poumon vert des Hauts de Seine, d'une station de tramway T6, et d'un axe routier structurant (A86).

Le projet permettrait de :

- redéfinir la connexion entre les différents espaces publics et futurs projets d'aménagement du secteur,
- mettre en valeur l'histoire du site (la Terrasse de Le Nôtre) et de redonner une qualité paysagère au quartier en remplaçant son ambiance actuelle, jugée très urbaine, par l'intégration d'un alignement qualitatif d'arbres sur une centaine de mètres le long de la Route du Pavé Blanc et par la requalification du carrefour Trivaux/Blanc.
- participer au rafraîchissement du secteur aux abords de la Route du Pavé Blanc qui présente une sensibilité modérée au phénomène d'ICU (îlot de chaleur urbain).
- améliorer la lisibilité des espaces publics en les aménageant mieux (partage entre les différents usagers, amélioration du confort et praticité de ces espaces) et de façon plus qualitative (matériaux de construction, mobilier urbain).
- faciliter les délimitations entre les espaces publics et privés, afin d'en améliorer la gestion ultérieure. Cet aménagement devrait rendre le quartier plus attractif donc plus fréquenté.

1.5.5. L'enquête Parcellaire

La procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique nécessite également une **enquête parcellaire** qui vise à identifier et déterminer les parcelles qui font l'objet de l'expropriation ainsi que leurs propriétaires ou les titulaires de droits réels.

Cette enquête parcellaire est régie par les articles L. 131-1 et R.131-1 à R.131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Cette enquête parcellaire est ici réalisée en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique puisque l'expropriant est en mesure de déterminer les parcelles, de dresser un plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires avant que la déclaration d'utilité publique ne soit prononcée (art. R.131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

Le dossier d'enquête parcellaire

- définit les propriétés foncières nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement du secteur sud de la Route du Pavé Blanc,
- dresse, conformément à l'article R. 131-3 du Code de l'expropriation, outre le plan parcellaire existant des « immeubles à exproprier », la liste des propriétaires concernés.

1.5.6. La mise en compatibilité du PLU

1.5.6.1. Présentation du PLU de la commune

L'Etablissement Public Territorial (EPT) Vallée Sud Grand Paris possède la compétence en matière de PLU depuis le 1er janvier 2016.

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 12 juillet 2016 en Conseil de territoire.

Le PLU révisé de Clamart a été approuvé en Conseil de Territoire le 12 juillet 2016.

Les annexes du PLU ont été mises à jour par arrêté du 28 février 2017.

La modification n°1 a été approuvée par la délibération n° CT 2018/072 du 25 septembre 2018 du Conseil de Territoire.

Le PLU a enfin été mis à jour par arrêté du Conseil de Territoire du 28 juillet 2020

Une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) portant sur l'opération Perthuis est en cours.

La mise en compatibilité des documents d'urbanisme est une procédure régie par le code de l'urbanisme. Aucun Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) ne concernant la zone d'étude seule la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Clamart est ici présentée.

Conformément aux articles L.153-54 et suivants, ainsi qu'à l'article R.153-14 du code de l'urbanisme, lorsque les dispositions du PLU approuvé d'une commune ne permettent pas la réalisation d'une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, elles peuvent être adaptées pour être mises en compatibilité avec celle-ci.

La notion de compatibilité impose que le projet respecte les dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

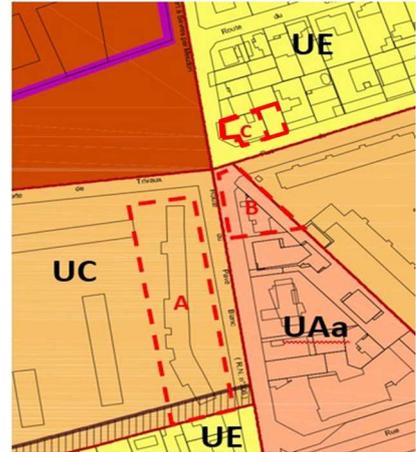
Les dispositions proposées pour la mise en compatibilité doivent faire l'objet d'un examen conjoint, avant l'ouverture de l'enquête publique. Cet examen est une réunion de présentation et d'échanges, à l'occasion de laquelle les personnes publiques associées, notamment la commune concernée, sont invitées à émettre leurs remarques sur les modifications apportées dans le cadre du dossier de mise en compatibilité. Cette réunion d'examen conjoint s'est déroulée le 5 février 2024 à la sous-préfecture d'Antony (son PV fait partie des pièces du dossier d'enquête).

1.5.6.2. Périmètre de la mise en compatibilité

L'opération projetée comporte 3 terrains se trouvant chacun dans une zone différente du PLU : UAa, UC et UE. En vue de leur aménagement et afin d'obtenir un règlement cohérent entre les 3 terrains, la mise

en compatibilité prévoit la création d'une zone UPM1 intégrant les 3 terrains concernés regroupés dans un plan masse.

- Terrain A : Le terrain A est situé en zone UC et présente une surface d'environ 3411 m².
- Terrain B : Le terrain B est situé en zone UAa présente une surface d'environ 487 m².
- Terrain C : Le terrain C présente une surface d'environ 435 m² et il est actuellement en zone UE, ce qui rend son exploitation constructive très difficile.

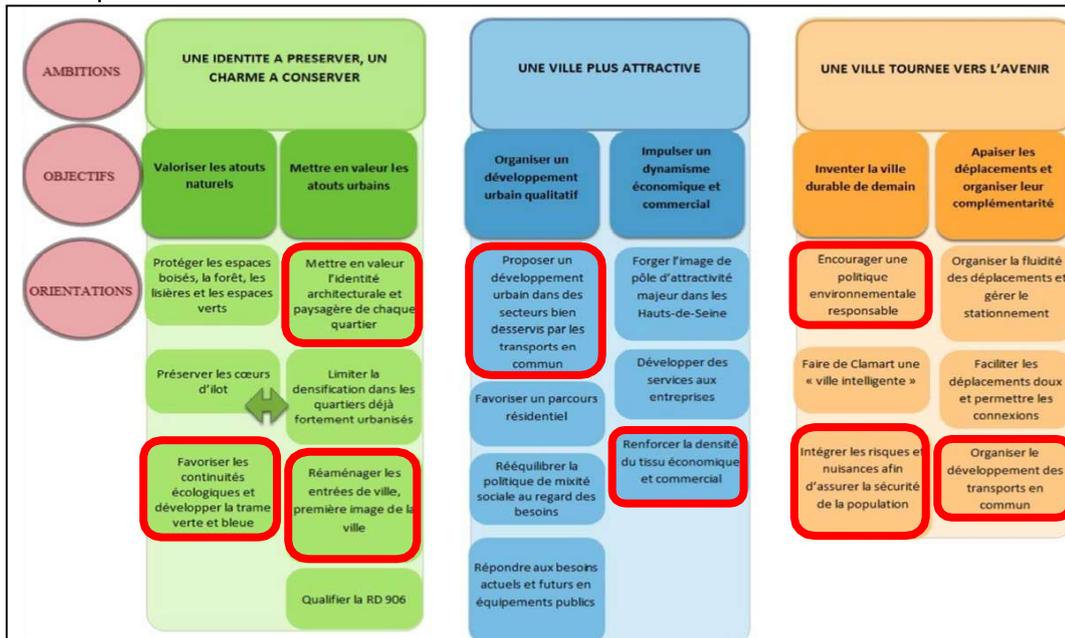


1.5.6.3. Compatibilité avec le PADD

Le PADD porte 3 ambitions majeures :

1. Une identité à préserver, un charme à conserver
2. Une ville plus attractive
3. Une ville tournée vers l'avenir.

La présente opération s'inscrit dans les ambitions, les objectifs et les orientations du PADD du PLU de Clamart comme indiqué sur le schéma suivant :



1.5.6.4. Compatibilité avec le SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) a été approuvé par décret en Conseil d'État du 27 décembre 2013 à la suite de la mise en révision de celui de 1994 par le décret du 24 août 2011 portant approbation du schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris.

Les grands objectifs du SDRIF 2013 relatifs aux déplacements sont les suivants :

- créer 28.000 emplois par an en favorisant la mixité fonctionnelle et le rééquilibrage habitat/emploi à l'échelle régionale notamment par la structuration de pôles de centralité et par le maintien des sites d'activités existants à proximité de l'A86,
- mieux articuler le réseau de transports en commun notamment avec le réseau du Grand Paris Express afin de favoriser l'accessibilité aux services et équipements et de diminuer la dépendance à l'automobile.

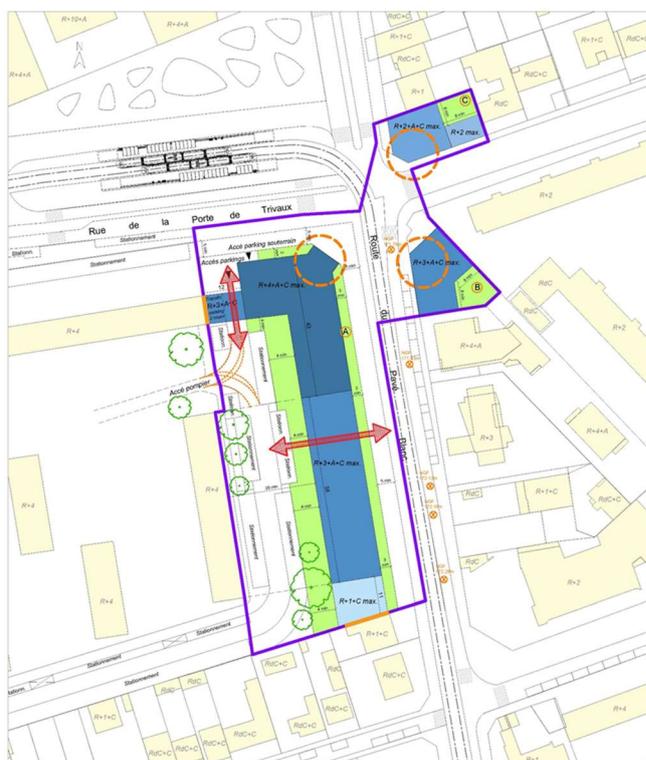
Le projet spatial propose un modèle urbain autour d'un réseau de transport renforcé.

À ce titre, le cœur d'agglomération dont fait partie le département des Hauts-de-Seine doit affirmer ses centralités par une production de logements renforcée à proximité des gares et des grandes infrastructures de transport par une amélioration du fonctionnement des pôles d'activité.

Le présent projet s'inscrit donc dans les attendus du SDRIF.

1.5.6.5. Compatibilité avec le Règlement

Afin d'avoir un règlement cohérent entre les trois terrains, il est proposé de créer une zone UPM1 pour les trois terrains concernés ainsi qu'un secteur de plan masse.



| Legende | |
|---------|--------------------------------------|
| | Nouvelle limite parcellaire |
| | Limite zone UPM1 |
| | Bâtiments existants |
| | Espaces vert de principe |
| | Espaces constructibles |
| | Éléments architecturaux remarquables |
| | Percée visuelle à RdC |
| | Percée obligatoire à RdC |
| | Hauteur max. des constructions |
| | Retrait minimum |
| | Arbres à conserver |
| | Rayon de braquage du camion pompier |
| | Implantation obligatoire |
| | Nom parcelle |

Plan Masse Secteur - Sud Route du Pavé Blanc - Commune de Clamart

1.6. Composition du dossier

Le dossier présenté à l'examen du public lors de l'enquête a été composé des pièces suivantes :

Introduction : Informations juridiques et administratives

- Le contexte juridique de l'opération
- La procédure d'enquête publique
- Les décisions pouvant être prises à l'issue de l'enquête publique unique

- Mention des autorisations nécessaires pour réaliser le projet
- La composition du présent dossier d'enquête publique

Partie 1 : Dossier d'enquête de déclaration d'utilité publique

Préambule

A. Notice explicative

B. Projet de DUP

1. Présentation du projet
2. Genèse du projet urbain
3. L'utilité publique du projet
4. Le calendrier prévisionnel

C. Plan de situation

D. Plan du périmètre de la déclaration d'utilité publique

E. Plan général des travaux

F. Principales caractéristiques des ouvrages les plus importants

G. Appréciation sommaire des dépenses

H. Décision de l'autorité environnementale du 22 octobre 2021 dispensant le projet de la réalisation d'une évaluation environnementale

Partie 2 : Dossier d'enquête parcellaire

Préambule

A. Plan parcellaire existant

B. Liste des propriétaires

C. Secteur de plan de masse projeté

D. DMPC

Partie 3 : Dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme

Préambule

A. Situation du projet vis-à-vis du PLU de la commune et des documents d'urbanisme supra-communaux

B. Règlement de la zone UPM1

C. Secteur de plan de masse

D. Pièces annexes

- Mesures de publicité : Parutions dans les journaux :
 - ✓ Annonce du 5 avril 2024 dans Les Echos
 - ✓ Annonce du 5 avril 2024 dans Le Parisien Edition 92
 - ✓ Annonce du 23 avril 2024 dans Les Echos
 - ✓ Annonce du 23 avril 2024 dans Le Parisien Edition 92

Ces documents ont été cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur.

2. Organisation de l'enquête

2.1. Désignation du Commissaire Enquêteur

Par décision N° E24 000 013/95 en date du 27 février 2024, j'ai été désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise comme commissaire enquêteur, pour procéder à une enquête publique ayant pour objet « *Projet d'aménagement du secteur sud de la route du Pavé Blanc à Clamart* ».

Ce document figure en Pièce jointe 1.

2.2. Modalités de l'enquête

Le Président de l'EPT Vallée Sud Grand Paris dans un courrier en date du 21 février 2024, a sollicité auprès du préfet des Hauts de Seine, au bénéfice de la SPL Vallée Sud Aménagement, l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Clamart, et parcellaire, concernant le projet d'aménagement du secteur sud de la route du Pavé Blanc à Clamart.

M. Le préfet a organisé le déroulement de l'enquête par l'arrêté n°DCL/BEICEP 2024/119 en date du 3 avril 2024.

Cet arrêté, qui figure en Pièce jointe 2, indique les modalités de cette enquête publique dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, stipulent que :

- Il sera procédé du lundi 22 avril 2024 à 9h00 au jeudi 16 mai 2024 à 17h30, soit pendant 25 jours consécutifs, à une enquête publique unique, dans les formes prescrites par les articles R. 123-1 à R. 123-7 du code de l'environnement, préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Clamart, et parcellaire, au bénéfice de la SPL Vallée Sud Aménagement, concernant le projet d'aménagement du secteur sud de la route du Pavé Blanc à Clamart;
- Le dossier d'enquête publique unique et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public au siège de l'enquête du lundi au jeudi de 8H30 à 12H00 et de 13H30 à 17H30 et le vendredi de 8H30 à 12h00 et de 13H30 à 16H00 ainsi qu'au siège de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine 1 bis rue de la Paix 92 230 Gennevilliers du lundi au jeudi de 8H30 à 12H30 et de 14H00 à 17H45 et le vendredi de 8H30 à 12H30 et de 14H00 à 17H00
- Pendant toute la durée de l'enquête publique du lundi 22 avril 2024 à 9h00 au jeudi 16 mai 2024 à 17h30, chacun a pu prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations et propositions sur le projet de modification du PLU :
 - ✓ à la mairie de Clamart - Direction de l'urbanisme aux heures d'ouverture de cette Direction et pendant les permanences du commissaire enquêteur mentionnées ci-dessous ;
 - ✓ sur le site internet dédié au projet : <https://www.registre-numerique.fr/clamart-secteur-sud-pave-blanc>
 - ✓ sur le site internet de la préfecture des Hauts de Seine : <https://www.hauts-de-seine.gouv.fr/Publications/Annonces-avis/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-2024-projets/CLAMART>

Le public a pu aussi consigner ses observations et propositions sur le projet de modification du PLU :

- ✓ par voie électronique à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante : clamart-secteur-sud-pave-blac@mail.registre-numerique.fr
 - ✓ par courrier postal au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Gennevilliers-Direction du droit des sols, Madame le commissaire enquêteur, Enquête publique relative au projet secteur sud pavé blanc à la mairie de Clamart – Direction de l'urbanisme, du commerce et du logement – 1 à 3 avenue Jean Jaurès - 92140 Clamart
 - Le dossier d'enquête publique a été également disponible durant toute la durée de l'enquête publique via le site internet de la ville de Clamart.
- le commissaire enquêteur a reçu le public à la mairie de
- Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Clamart – Direction de l'urbanisme, du commerce et du logement – 3ème étage - 1 à 3 avenue Jean Jaurès - 92140 Clamart, lors de 3 permanences.
 - Un avis au public a fait connaître l'ouverture de l'enquête publique par publication en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département.
 - Cet avis a été également publié, par voie d'affiches, sur les panneaux municipaux de la Ville de Clamart et au siège de l'Etablissement Public Territorial, ainsi que sur les lieux situés au voisinage

du projet et visible de la voie publique, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

- Les sites internet de la ville de Clamart et de l'EPT ont aussi relayé cet avis dans les mêmes conditions de durée et de délais.

2.3. Contacts préalables et visite des lieux

Avant l'ouverture de l'enquête, une réunion de présentation du projet et de son contexte a été organisée le 26 mars 2024 de 11h30 à 12h30 en mairie de Gennevilliers.

J'ai procédé le 26 mars 2024 à une visite sur place afin de mieux visualiser le secteur du projet avant la réunion en mairie.

Le « projet d'aménagement du secteur sud de la route du pave blanc » m'a été présenté en le replaçant dans le contexte global des projets de la ville.

Les détails en ce qui concerne l'organisation et la publication de l'enquête ont ensuite été arrêtés lors d'une réunion audio le 27 mars 2024.

Une réunion de présentation détaillée du projet a eu lieu le 18 avril 2024 de dans les locaux de l'EPT suivie d'une visite sur place du quartier et des parcelles impactées.

2.4. Information du public

2.4.1. Publicité légale

La publicité de l'enquête par voie de presse (Pièce jointe 3) a été menée comme suit :

- 1ère publication, le 5 avril 2024 dans :
 - ✓ Les Echos
 - ✓ Le Parisien Edition 92
- 2ème publication, le 23 avril 2024 dans :
 - ✓ Les Echos
 - ✓ Le Parisien Edition 92

2.4.2. Publicité dans la commune

Des affiches annonçant l'enquête publique ont été mises en place sur les panneaux municipaux de la Ville de Clamart (constat d'huissier en Pièce jointe 4 et certificats d'affichage en pièces jointes 6 et 7), au siège de l'Etablissement Public Territorial VS GP, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

L'enquête publique et les dates des permanences ont également été publiées sur internet (Pièce jointe 5), sur le site Internet de la ville, sur le site Internet Publi légal de l'enquête.

3. Déroulement de l'enquête

3.1. Permanences

J'ai assuré les 3 permanences au siège de l'enquête soit à la mairie de Clamart – Direction de l'urbanisme, du commerce et du logement – 3ème étage - 1 à 3 avenue Jean Jaurès - 92140 Clamart, aux dates et heures prévues par l'arrêté de l'EP, à savoir :

- le lundi 22 avril 2024 de 9h00 à 12h00
- le jeudi 2 mai 2024 de 14h30 à 17h30
- le jeudi 16 mai 2024 de 14h30 à 17h30 qui s'est finalement terminée à 18h30.

J'ai pu constater la bonne mise à disposition du dossier et du registre d'enquête publique, et, veiller au contenu du dossier.

3.2. Incidents pendant l'enquête

Il n'y a pas eu d'incident durant les trois permanences.

3.3. Clôture de l'Enquête

Madame BLANZE, directrice du service urbanisme de la ville est venue à ma rencontre à la fin de chaque permanence, pour s'enquérir de la participation et des propositions du public.

L'enquête s'est terminée le jeudi 16 mai 2024 à 18h30 et le registre papier a été clôturé par mes soins à 17h30.

3.4. Observations : PV de synthèse et mémoire en réponse

Le public a montré un vif intérêt à cette enquête publique.

J'ai reçu, pour l'enquête publique relative au projet d'aménagement du secteur sud de la route du pave blanc :

- 9 personnes, venues aux permanences, ont déclaré ne pas ressentir la nécessité de laisser une observation, elles étaient uniquement venues s'informer, les autres ont laissé une observation sur le registre papier,
- 14 observations écrites (directement ou courriers) dans le registre papier,
- et 238 observations (directes ou par mails) dans le registre dématérialisé.

J'ai remis le procès-verbal de synthèse des observations du public, le lundi 27 mai 2024 de 11h à 12h, au porteur du projet.

Nous avons ainsi eu un échange sur les principales préoccupations qui se sont dégagés pendant cette enquête et pendant les permanences tenues.

Les réponses de Vallée Sud Aménagement, intégrée dans le texte du procès-verbal des observations, m'ont été transmises le 5 juin 2024 sous forme d'un mémoire en réponse, soit dans les 15 jours.

4. SYNTHÈSE DES AVIS DES PPA ET AUTRES PERSONNES ASSOCIÉES

4.1. L'avis de l'Autorité environnementale

Dans le cadre de l'analyse de son impact sur l'environnement, cette opération a été soumise à une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale (rubrique 39° a), « Projets soumis à examen au cas par cas », du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement).

Une décision n° DRIEAT-SCDD-2021-139 du 22 octobre 2021 a été rendue dispensant le projet d'aménagement du secteur sud de la route du Pavé Blanc de réaliser une évaluation environnementale en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement. Cette décision a été versée au dossier de la présente enquête.

4.2. Autres PPA

Les dispositions proposées pour la mise en compatibilité doivent faire l'objet d'un examen conjoint, avant l'ouverture de l'enquête publique. Cet examen est une réunion de présentation et d'échanges, à l'occasion de laquelle les personnes publiques associées, notamment la commune concernée, sont invitées à émettre leurs remarques sur les modifications apportées dans le cadre du dossier de mise en compatibilité. Cette réunion d'examen conjoint s'est déroulée le 5 février 2024 à la sous-préfecture d'Antony (son PV fait partie des pièces du dossier d'enquête).

La CCI des Hauts de Seine s'est renseignée sur la nature du commerce envisagé en R de C du St Georges.

Le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine : absent de la réunion, avait émis par courriel un avis favorable sur le projet de mise en compatibilité du PLU. Néanmoins, il rappelle la vigilance nécessaire sur la problématique de branchement au réseau d'assainissement départemental du fait de l'encombrement du sous-sol et de la présence de la plateforme du tramway T6. Le Conseil départemental demande qu'une autorisation lui soit soumise par l'aménageur pour contrôler l'état des branchements. Il rappelle également l'importance des actions visant à réduire les quantités d'eau pluviale raccordées au réseau dans un objectif de réduire les risques de débordement.

5. DECOMPTE DES OBSERVATIONS

5.1. Observations orales

Les personnes qui se sont déplacées à mes permanences ont, pour la plupart, laissé une observation écrite sur l'un des registres.

Cependant, neuf personnes ont déclaré ne pas ressentir la nécessité de laisser une observation, elles étaient uniquement venues s'informer et n'avaient pas vraiment d'avis tranché sur la DUP.

Ces personnes, non directement concernées par l'enquête parcellaire, ont souhaité avoir des précisions sur le projet global ou plus précisément sur les dates de début de chantier et de livraison.

5.2. Observations écrites sur les registres

| Code | Thèmes | Nombre de contributions sur le registre numérique | Nombre de contributions sur le registre papier |
|------|---|---|--|
| | nb observations déposées | 238 | 16 (mais 2 doublons) |
| 6 | Favorable DUP | 125 | 6 |
| 8 | Defavorable DUP | 70 | 2 |
| | Autre | 43 | 6 |
| 1 | Perimetre DUP / Etude environnementale | 60 | 5 |
| 4 | Parking Chaumiere | 38 | 3 |
| 3 | Gardien | 31 | 4 |
| 12 | PLU / reglement / sdrif / hauteur possible | 28 | 2 |
| 11 | Residence senior / EHPAD | 28 | 1 |
| 99 | Hors sujet | 17 | 5 |
| 7 | Securite | 19 | |
| 10 | Parking nouveau programme | 16 | |
| 98 | Prise d'informations | 0 | 10 |
| 9 | Adresse Chaumiere | 6 | 2 |
| | | | |
| | Habitant ou co propriétaire exprimé | 76 | 13 |
| 00- | Habitant ou co propriétaire Chaumiere defavorable | 50 | 2 |
| 0% | Habitant ou co propriétaire Chaumiere reserve | 15 | 5 |
| 00+ | Habitant ou co propriétaire Chaumiere favorable | 11 | 6 |

5.2.1. Observations écrites sur le registre papier

Il y a eu au total 14 observations écrites (16 mais 2 doublons) dont 12 émanant de co-proprétaires ou de locataires de la résidence La Chaumière et une seule personne, co-proprétaire à la résidence St Georges.

Ces observations se répartissent comme suit :

- 6 Favorables, soit 42.85%
- 2 Défavorables soit 14.30%
- 6 Ni pour, ni contre, plutôt réservés, soit 42.85%

Les personnes co-proprétaires ou locataires de la résidence La Chaumière étaient, pour la plupart, dans la confusion la plus totale, ne comprenant pas les raisons de la présente enquête.

Ils confondaient les conditions d'expropriation avec les conditions des propositions amiables du maire.

Ainsi, certaines observations étaient hors sujet en évoquant les travaux de rénovations thermiques et esthétiques de la résidence.

Il y a eu aussi une profonde incompréhension sur le périmètre de la DUP.

5.2.2. Observations écrites sur le registre électronique

Il y a eu au total 238 observations écrites dont 76 émanant de co-proprétaires ou de locataires de la résidence La Chaumière.

Ces observations, **globalement**, se répartissent comme suit :

- 125 Favorables soit 52.52%
- 70 Défavorables soit 29.41%
- 43 Ni pour, ni contre, plutôt réservés soit 18.07%

Cependant, les 76 observations déposées par des co-proprétaires ou des locataires de la résidence La Chaumière, elles, se répartissent très différemment :

- 11 Favorables, soit 14,47%
- 50 Défavorables soit 65,79%
- 15 Ni pour, ni contre, plutôt réservés soit 19.74%

Ce décalage traduit le nombre important d'observations favorables, non motivées, émanant pour la plupart de personnes très certainement non directement concernées mais qui indiquent « soutenir le projet du maire ».

Un seul propriétaire impacté par la parcellaire est venu à l'une de mes permanences.

6. ANALYSE DES OBSERVATIONS

Le dépouillement des observations a abouti à l'élaboration de dix thèmes (traités au paragraphe suivant).

| Thèmes | Libellés des thèmes | Occurrence |
|----------|--|------------|
| Thème 1 | Périmètre DUP / Périmètre Etude environnementale | 65 |
| Thème 2 | Parking Chaumière | 41 |
| Thème 3 | Gardien | 35 |
| Thème 4 | PLU / règlement / SDRIF / hauteur possible | 30 |
| Thème 5 | Résidence senior / EHPAD | 29 |
| Thème 6 | Hors sujet | 22 |
| Thème 7 | Sécurité | 19 |
| Thème 8 | Parking nouveau programme | 16 |
| Thème 9 | Prise d'informations et autres sujets | 10 |
| Thème 10 | Adresse Chaumière | 8 |

A la lecture des observations, comme en entretien en face à face, le commissaire-enquêteur a ressenti la grande confusion des personnes ayant participé activement à l'enquête, celles qui ont motivé leur avis.

En fait, il y a 2 sources de confusion :

- 1 Les négociations amiables menées par le maire, incluant la rénovation thermique et esthétique de la résidence La Chaumière
- 2 Le périmètre de la DUP

Ce qui explique que, même si les co-propriétaires ou locataires de la résidence La Chaumière sont majoritairement favorables à la suppression de la barre de commerces, ils craignent, à la fois les possibilités de constructions (surtout hauteur et distance par rapport aux bâtiments J et K), la suppression d'une partie de leur parking et une éventuelle expropriation ultérieure des appartements de la Chaumière.

Il est donc important que le porteur de projet réagisse point par point aux thèmes d'inquiétudes en :

- expliquant clairement le projet et ses intentions,
- définissant ce qu'implique une DUP, ce qui est possible et ce qui ne l'est pas
- se référant aux textes législatifs

6.1. Etude des thèmes

6.1.1. Thème n°1 : Périmètre DUP / Périmètre Etude environnementale

6.1.1.1. Analyse des observations relatives à ce thème

65 observations portent sur ce thème qui soulève plusieurs interrogations.

- 1 Quelle est la justification de la demande d'utilité publique, alors que le maire était ou est, en négociation amiable avec La Chaumière ? Les propositions amiables sont-elles toujours valables ? Quelles sont les raisons justifiant l'Utilité Publique ?

- 2 Pourquoi le périmètre de la DUP inclut l'intégralité de La Chaumière et non pas seulement la barre de commerces et la loge ?
- 3 Pourquoi le bâtiment situé au 205-207 rue Porte de Trivaux est lui exclu de la DUP ?
- 4 La décision de la MRAe, de dispenser le projet d'étude environnementale, est-elle juridiquement valable puisque la demande d'étude au cas par cas a été faite sur le seul périmètre de la barre de commerces et la loge et non sur le périmètre de la DUP ?

Telle l'observations n°@36 : « Pourquoi la DUP doit - elle concerner toute la résidence "la Chaumière" et pas seulement les commerces ? Vallée Sud a-t-elle prévu par la suite de continuer à préempter nos futures ventes d'appartements comme elle est déjà en train de le faire ? L'autorité environnementale a-t-elle été interrogée sur tout le périmètre de la DUP ? »

Ou encore l'observation n° @150 : « ... la DUP ne concernait que la barre des commerces et maintenant c'est la totalité des Bât. de la chaumière ? Que fait-on du Bât. exclu au 203 à 207 rue porte de Trivaux ? ».

Ou encore l'observation n°@172 : « Par ailleurs, tous les documents annexés au dossier pour argumenter la DUP, ne concernent que la partie commerce : étude architecturale, avis de l'autorité environnementale, compte-rendu de l'examen conjoint, lien avec le projet Le Nôtre,...

L'autorité environnementale n'a été interrogée que sur le périmètre de la zone de plan de masse et pas l'ensemble du périmètre de la DUP. Si cela avait été le cas peut-être que l'autorité environnementale n'aurait pas dispensé l'opération d'une étude environnementale et aurait pu prescrire une étude faune-flore sur l'ensemble de la résidence si elle avait eu connaissance du périmètre final de la DUP. L'Avis de l'autorité environnementale date du 07/04/2022. A cette date le périmètre de la DUP ne portait que sur la partie commerces. Ce n'est que très récemment que le périmètre a été étendue à l'ensemble de la résidence. »

6.1.1.2. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Le dossier d'enquête gagnerait à préciser dans le détail les multiples obligations qui pèsent sur les communes de proches région Parisienne, en matière de densification afin que la population puisse comprendre la demande d'utilité publique pour ce projet.

Il serait utile aussi d'expliquer les raisons du lancement de cette DUP, les obligations qui en découlent et comment elle s'articule vis-à-vis des propositions amiables menées en parallèle.

6.1.1.3. Réponse et commentaires de l'EPT VSGP

S'agissant de la justification de la demande d'utilité publique :

Le secteur sud de la route du Pavé Blanc souffre d'un vieillissement et de dysfonctionnements dans son organisation urbaine, commerciale et juridique. Cet état des lieux a pu être mis en évidence par les différents diagnostics réalisés comme présentés en annexes du dossier mis à l'enquête.

Les réponses apportées par le projet d'aménagement aux problématiques identifiées confèrent à l'opération son caractère d'utilité publique. La justification du projet au regard de la notion d'utilité publique est développée dans le dossier d'enquête de déclaration d'utilité publique (page 43 à page 45).

Par ailleurs, l'opération d'aménagement du secteur sud de la Route du Pavé Blanc s'inscrit dans le prolongement du projet d'aménagement Le Nôtre prévoyant la mutation d'un quartier exclusivement social en un quartier mixte.

Ce projet stratégique est intégré dans le Contrat d'intérêt national signé entre la Ville, la Commune de Fontenay aux Roses et le préfet de département en janvier 2017.

Le contrat d'intérêt national précise que le projet participe des politiques suivantes portées par l'Etat :

- Construire un nombre important de logements et contribuer à l'atteinte de l'objectif de 70 000 nouveaux logements par an en Ile de France,
- Répondre aux besoins de logements des franciliens et produire une part adaptée de logements sociaux et logements abordables,

- Favoriser une densification raisonnée des espaces urbanisés, en particulier à proximité des transports en commun comme défini par le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France),
- Rechercher un équilibre entre habitat et activités pour une véritable mixité fonctionnelle.

Le projet du secteur sud de la route du Pavé Blanc s'inscrit dans la volonté du SDRIF de développer l'offre en logements autour des pôles d'échange multimodal de transport et se situe sur un « quartier à densifier à proximité d'une gare ». Les obligations du SDRIF imposent la densification des quartiers à proximité des gares à hauteur de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat à horizon 2030.

Le SRHH (Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement) fixe également des objectifs en matière de densification avec un objectif de construction de 2 600 logements / an sur le territoire de Vallée Sud – Grand Paris.

Dans ce cadre et dans la continuité du projet Le Nôtre, la requalification urbaine doit se poursuivre. En effet, le secteur sud de la route du Pavé Blanc doit également faire l'objet d'un travail urbain en vue de prolonger notamment la perspective paysagère de grande ampleur qui part de la terrasse du château de Meudon et se poursuit par un long tapis vert ; cette perspective est inscrite et protégée.

Par ailleurs, le projet s'inscrit dans les objectifs fixés par l'Etat dans le cadre des documents de planification établis promouvant le développement urbain et de logements notamment en région d'Île de France.

Pour mener à bien ce projet, des acquisitions foncières sont nécessaires.

Depuis de nombreuses années, la ville puis Vallée Sud Aménagement ont engagé des démarches amiables en vue d'acquiescer les emprises nécessaires à la réalisation du projet. Malheureusement, force est de constater que la maîtrise foncière n'est, à ce jour, pas assurée et que le projet d'aménagement ne pourra pas être mené sans cette procédure de DUP.

L'objectif premier est de trouver des accords amiables, c'est la raison pour laquelle de nombreux échanges ont été menés avec les propriétaires concernés. En amont de l'enquête publique, des offres amiables ont été proposées aux différents propriétaires par Vallée Sud Aménagement.

S'agissant spécifiquement des discussions avec la copropriété de la Résidence de la Chaumière, le conseil syndical de la résidence de la Chaumière a été convié dès le 24 janvier 2019 puis les l'ensemble des copropriétaires le 15 mai 2019 à une présentation du projet du secteur sud de la route du Pavé Blanc à Clamart et des procédures de DUP/ cessibilité pouvant être mis en œuvre. A l'issue de ces deux réunions, il a été convenu de la constitution d'un groupe de travail, porte-parole de l'ensemble des copropriétaires, assurant les échanges avec Vallée Sud Aménagement sur le projet et sur les accords à trouver quant aux modalités de sa réalisation.

Des réunions ont eu lieu régulièrement avec le groupe de travail entre 2021 et 2023 ainsi qu'une réunion d'information avec l'ensemble des copropriétaires le 25 janvier 2024.

Les démarches amiables en cours se poursuivent actuellement et se poursuivront tout au long de la procédure d'expropriation.

Ainsi, les deux procédures (amiable et DUP) sont-elles menées parallèlement. La procédure de DUP conduit le juge de l'expropriation à fixer le montant des indemnités dues en contrepartie de la privation de la propriété. Le juge ne peut fixer que des montants à verser (en numéraire) par l'expropriant alors que dans le cadre de la procédure amiable, les contreparties peuvent être en numéraire mais aussi en nature (reconstitution stationnements, loge par exemple).

S'agissant du périmètre de la DUP :

Dès les réunions de 2019, le périmètre du projet de DUP a été expliqué en particulier les différences de périmètre entre la DUP et le plan parcellaire.

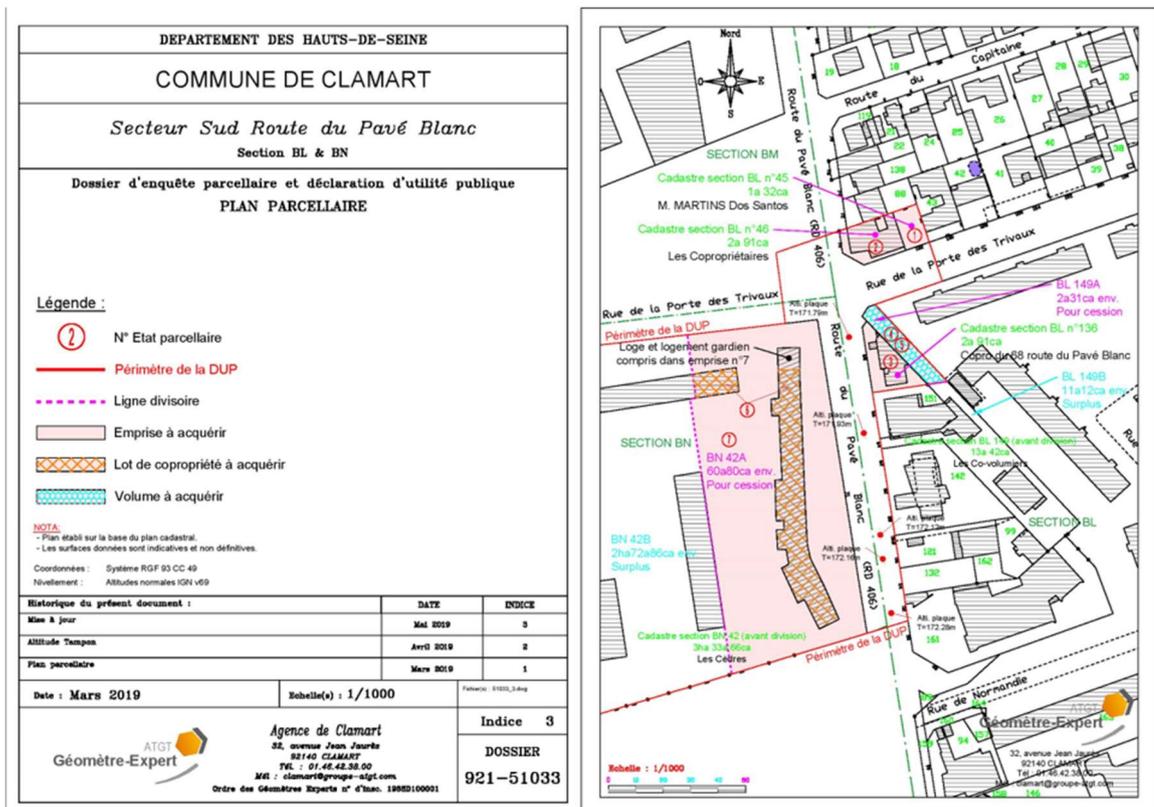
Le périmètre de la DUP comprend les propriétés foncières nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement du secteur sud de la Route du Pavé Blanc ; précision étant ici faite qu'il s'agit des « unités foncières », c'est-à-dire, de l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Le dossier d'enquête parcellaire dresse, conformément à l'article R. 131-3 du Code de l'expropriation, le plan parcellaire existant des « immeubles à exproprier » ainsi que la liste des propriétaires concernés.

S'agissant de la copropriété de la résidence de la Chaumière, parcelle cadastrée BN 42, l'emprise à acquérir porte bien sur une **emprise partielle** de la copropriété d'une surface d'environ 6 062 m² telle que figurant à la page 11 du dossier d'enquête parcellaire. Elle correspond aux :

- Lot n°581 appartenant à la SCI DES CEDRES comprenant les commerces
- Parties communes appartenant au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES LA CHAUMIERE et correspondant à une emprise partielle de la parcelle y compris la loge du gardien.

Le périmètre de la DUP s'étend au-delà du périmètre du plan parcellaire puisque ce projet nécessite la division de la parcelle de la copropriété de La Chaumière selon la ligne divisoire (en violet). Ainsi, l'ensemble de la copropriété est concerné par la déclaration d'utilité publique mais les emprises à acquérir sont partielles.



Plan

parcellaire existant issu du dossier d'enquête parcellaire

Le bâtiment situé au 203-207 rue Porte de Trivaux est exclu du périmètre de la DUP car il ne fait pas partie de l'unité foncière concernée par le projet d'aménagement.



S'agissant de la décision de la MRAe dispensant de réaliser une étude environnementale :

Conformément à l'article R.122-3 du Code de l'environnement, le projet a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale.

La décision de la MRAe s'appuie sur les caractéristiques du projet et de son périmètre au sens de l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme. Il s'agit du terrain d'assiette du projet correspondant au plan d'intention d'aménagement du secteur Sud Route du Pavé Blanc tel que figurant dans le dossier de DUP. Le projet n'a aucun impact sur le parc arboré de la copropriété de la Résidence de la Chaumière, il est totalement préservé.

6.1.1.4. Commentaire du commissaire-enquêteur

J'apporte ici la précision que la DUP requise dans ce projet, si elle est accordée par le préfet, ne sera valable que pour ce projet. Les expropriations seront strictement limitées aux parcelles ou parties de parcelles définies dans le dossier d'enquête parcellaire du présent projet.

6.1.2. Thème n°2 : Parking Chaumière

6.1.2.1. Analyse des observations relatives à ce thème

41 observations abordent globalement ce problème qui semble vraiment préoccuper la quasi-totalité des résidents de la Chaumière venus déposer une observation.

Ils ne comprennent pas pourquoi il va leur falloir racheter leur parking alors que jusqu'ici le maire les assurait de sa restitution après les travaux.

Parallèlement, ils s'inquiètent, s'ils ne récupèrent pas l'intégralité de leur parking, de difficultés accrues de stationnement.

A l'observation @11, « *Bien que plutôt favorable à ce projet, quelques points m'inquiètent et si jamais ce projet implique de retirer 70 places à la résidence, je suis formellement contre car il sera alors difficile de se garer dans la résidence et impossible de se garer à l'extérieur de celle-ci.* ».

Ou à l'observation @136, « *Aucune mention dans le dossier DUP précisant les places de parking (4 roues et 2 roues) expropriées dans la résidence La Chaumière : nombres ? Lesquelles sont concernées ? Qu'est-*

ce qui justifie de les inclure dans le périmètre ? Elles ne sont pas nécessaires à la construction neuve. Lors des premiers échanges avec Vallée Sud Aménagement, ces places servaient pour la conduite du chantier de la future résidence Seniors en lieu et place des commerces, ces places de stationnement étaient ensuite restituées et non pas expropriées. ».

Ou encore à l'observation @165, « Dans les présentations orales du maire, initialement, il ne devait y avoir qu'une occupation d'espace de parking pour la durée des travaux en lieu et place des commerces qui doivent être transformés en résidence senior. Une proposition d'un arrangement amiable a été définie entre les services de la mairie et la copropriété pour : - l'occupation de places de parking lors des travaux - la reprise du logement du gardien dans le nouveau bâtiment - la négociation du dédommagement pour le terrain des commerces - Autres points divers non développés ici. Cette démarche amiable a été prise en compte par la copropriété. Plusieurs mois après, il est annoncé que les espaces de parking ne seraient plus restitués (alors qu'initialement ces espaces de parking ne servent pas à l'accueil du bâtiment tel que cela nous a été présenté) Maintenant, dans les documents de DUP, c'est toute la résidence qui est référencée sans précision du besoin final ! Ceci est intolérable. - Une des singularités de cette résidence est l'espace allouée pour les places de parking. Après de nombreuses difficultés (véhicules extérieurs qui occupent les places, abandon de véhicule sur zone, trop de véhicules par foyer, etc...) des dépenses ont été réalisées par la copropriété et des mesures ont été mises en place pour permettre de répondre au mieux aux besoins des résidents. Le retrait de place de parking va de nouveau poser des soucis de cohabitation au vu de la limite de l'offre au regard du besoin. Le périmètre de la DUP englobe l'ensemble de la copropriété. Si cette DUP est acceptée en l'état par la préfecture, la mairie pourra bénéficier d'un droit de préemption sur les logements et les places de parkings (et le cas échéant, plus si besoin).

A l'observation @214, « L'expropriation présentée dans les plans porte jusqu'au pieds des bâtiment J et K. Pourquoi ? L'emprise au sol de la nouvelle résidence porte sur les commerces existants. Pourquoi nous exproprier pour que l'on ait à racheter ces emplacements ? et à quels prix ? comment feront les personnes du bâtiment J et K pour se rendre dans les caves si cet espace n'est plus chez eux ? Y aura-t-il un droit de passage ? comment sera matérialisé cet accès ? A qui en reviendra-t-il la gestion ? A quels frais ? La délimitation des espaces tellement décriés à l'heure actuelle dans le dossier ne m'apparaît pas claire ici. Sur ce plan de masse diffusé, il est écrit que nos voies de circulation sont des voies « pompiers ». Si tel est bien le cas, le passage couvert permet-il le passage de ces véhicules ? ».

L'observation E154 précise « La partie acquise est adjacente au bâtiment, J et K, partie où nous avons la sortie/entrée des poubelles (conteneur des bâtiments). A prévoir comment s'effectuera ces sorties entrées car les conteneurs ne pourront pas passer par l'autre côté car il y a des marches alors que ces entrées sorties à une rampe. ».

Et enfin, à l'observation @188, « J'habite à La Chaumière depuis 2015 et un point, parmi de nombreux autres, m'interpelle au sujet des places de stationnement de la résidence incluses dans le périmètre de DUP. Qu'est-ce qui justifie de les inclure dans le périmètre alors qu'elles ne sont pas nécessaires à la construction neuve ? Si c'est juste pour le chantier, il existe d'autres dispositifs, comme une convention d'utilisation du domaine privé le temps du chantier. »

Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Outre le nombre de places de parking perdues pour la résidence, se pose un autre problème, celui de la division de la parcelle. Sur le plan du dossier, cette parcelle serait divisée au ras des bâtiments J et K. Que deviendront les accès « rampes » aux caves qui servent aussi à sortir les containers d'ordures ménagères, tant pendant les travaux qu'après ?

Y aura-t-il 2 divisions de parcelles ? une première pour scinder la parcelle en 2 suite à la DUP puis de nouveau, en cas de rachat d'une partie du parking, une division/regroupement de parcelles ?

6.1.2.2. Réponse et commentaires de l'EPT VSGP

[Une confusion est relevée auprès des copropriétaires de la Résidence de la Chaumière entre la procédure de DUP et les engagements présentés dans le cadre d'un accord amiable.](#)

En cas d'accord amiable, il a été proposé de restituer le parking de 70 places de stationnement environ et les emplacements deux-roues à l'issue des travaux. Cette emprise restituée serait réintégrée dans la copropriété en qualité de partie commune de la copropriété de la Résidence de la Chaumière.

Dans le cas de la DUP, le parking fera l'objet d'une indemnisation fixée par le juge. La restitution à l'issue des travaux n'est pas possible. Les copropriétaires pourront décider, s'ils le souhaitent, de racheter tout ou partie de l'emprise ou de louer des places de stationnement avec l'indemnisation perçue.

S'agissant de l'accès aux caves et aux locaux d'ordures ménagères du bâtiment J-K, les besoins du projet nécessitent une division de la parcelle de la copropriété de La Chaumière au ras du bâtiment J-K tel que retranscrit sur le plan d'intention du dossier de DUP (voir en page 41) et sur le plan parcellaire du dossier d'enquête parcelle (voir en page 4).

L'accès aux caves et aux locaux d'ordures ménagères du bâtiment J-K sera maintenu par l'instauration d'une servitude au bénéfice du syndicat des copropriétaires et des copropriétaires concernés de la Résidence de la Chaumière. Ce sujet avait été évoqué lors des réunions avec le Groupe de Travail en 2021.

L'arrêté préfectoral de cessibilité constatera la scission et le retrait des parties communes de la copropriété de la Résidence de la Chaumière selon la ligne divisoire représentée sur le plan parcellaire du dossier d'enquête parcellaire.

En cas de rachat par le syndicat des copropriétaires de la Résidence de la Chaumière de la totalité ou d'une partie des emprises du parking, il sera procédé à une nouvelle modification du règlement de copropriété pour réintégrer cette surface dans la copropriété de la résidence de la Chaumière.

Dans le cadre des échanges avec le groupe de travail, le sujet de la reconstitution des places de stationnement pendant les travaux a été abordé avec la constitution de stationnement provisoire au sein de la copropriété.

6.1.2.3. Commentaire du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur prend acte des réponses du porteur du projet.

Le parking semble être un point de blocage pour les résidents de la Chaumière. Cependant, les emplacements sont libres et non attribués contrairement à la plupart des copropriétés, ce qui induit une tension. Certains se plaignent de la multiplicité de véhicules stationnés par certains résidents.

Le syndicat des copropriétaires pourrait réfléchir à l'attribution d'un emplacement numéroté par appartement, ce qui lui laisse le loisir de les garder en parties communes ou de les vendre en parties communes à usage privatif aux résidents.

6.1.3. Thème n°3 : Gardien

6.1.3.1. Analyse des observations relatives à ce thème

35 observations abordent ce sujet avec inquiétudes, tant pour la loge que pour l'appartement du gardien.

Ainsi à l'observation @216 : « *La loge et l'appartement du gardien installés sur la surface cédée à VSA, devaient être initialement reconstruits dans le nouveau bâtiment concerné par la DUP. Là encore, ce dossier manque de précision sur ce sujet car je découvre récemment que cette loge et le logement pourraient ne pas exister, si les copropriétaires n'optent pas pour le projet du Maire. Serait-ce du chantage ? Il me paraît inconcevable que, dans une résidence de 290 logements, les gardiens soient en dehors de la résidence.* »

Ou à l'observation P12 comme à l'observation @11 : « *La loge des gardiens se situant à l'extrémité nord de cette barre de commerces, si le bâtiment est détruit comment faire pour reloger les gardiens ? (La mairie préempte l'ensemble des ventes d'appartements de la résidence ce qui rend impossible le rachat d'un appartement par la copropriété dans le but de reloger les gardiens)* ».

Enfin à l'observation @97, le couple de gardiens s'inquiète : « nous venons d'apprendre que nous risquons de perdre notre logement et nos emplois, nous sommes les gardiens la résidence depuis 27 ans, je ne pense pas que la municipalité ait pensé à nous en vue de l'expropriation. Que va être notre avenir pour nous et aussi pour nos 2 enfants qui vivent avec nous. La municipalité peut-elle nous loger ? La municipalité va-t-elle nous trouver 2 emplois ? Et j'aimerais vous dire que nous aimons nos emplois et nous risquons de les perdre juste pour une expropriation proposée par la municipalité sans nous avoir contacté directement »

6.1.3.2. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Qu'est-il concrètement envisagé pour le couple de gardiens ?

Il est impératif que le commissaire-enquêteur sache si 2 emplois sont menacés, puisque cela aura un impact sur son analyse bilancielle de DUP.

6.1.3.3. Réponse et commentaires de l'EPT VSGP

Au même titre que le parking, la loge du gardien est comprise dans l'emprise partielle des parties communes de la copropriété de la Résidence de la Chaumière à maîtriser.

En cas d'accord amiable, il a été proposé un déplacement de la loge pendant les travaux puis une restitution de cette loge dans le nouveau bâtiment. Cette loge restituée serait réincorporée dans la copropriété en qualité de partie commune de la copropriété de la Résidence de la Chaumière.

Dans le cas de la DUP, la loge fera l'objet d'une indemnisation fixée par le juge. La restitution à l'issue des travaux n'est pas possible. Les copropriétaires pourront décider, s'ils le souhaitent, de louer pendant les travaux puis racheter un local dans le nouveau bâtiment avec l'indemnisation perçue.

Quel que soit le montage (amiable ou DUP), les deux emplois de gardiens ne sont pas menacés dans la mesure où dans chaque scénario et à tout moment, la loge du gardien est préservée.

6.1.3.4. Commentaire du commissaire-enquêteur

La loge et l'appartement des gardiens restent un problème. Je comprends que VSGP envisage de laisser le syndicat des copropriétaires gérer seul le relogement des gardiens et la relocalisation de la loge. Or, sans logement, ni loge, les gardiens ne pourront pas rester salariés du syndicat des copropriétaires.

6.1.4. Thème n°4 : PLU / règlement / SDRIF / hauteur possible

6.1.4.1. Analyse des observations relatives à ce thème

30 observations portent sur ce thème.

Elles expriment des interrogations concernant les constructions envisagées et leurs éventuelles nuisances. Beaucoup ont déploré la hauteur des bâtiments, d'autres ont abordé le sujet de la perte de luminosité dans leur habitat ou leur jardin, ou la perte de vue, d'autres encore craignent d'être dérangés par la promiscuité, la densité de population ou le bruit. Les résidents des bâtiments J et K surtout, s'inquiètent de la distance d'implantation et de la hauteur possible au règlement du PLU des constructions de la nouvelle zone UPM1.

D'autres personnes se demandent si ce projet s'inscrit bien dans les directives du SDRIF.

A l'observation @41 : « J'habite la résidence la Chaumière et elle est plus que concernée par la zone de DUP. Rénover les commerces, OK mais pourquoi construire un EHPAD à la place comme il a été dit en réunion publique par le maire de Clamart / Président de Vallée Sud Grand Paris ? Si le projet s'inscrit dans le SDRIF qui est de développer des logements autour des transports, la surface dégagée pourrait accueillir une grosse centaine de logements. Les résidents d'un EPAHD prennent rarement les transports en commun et ne sont plus en activité professionnelle. »

Ou observation @89 : « Le dossier d'enquête mentionne « Par ailleurs, le projet s'inscrit dans la volonté du SDRIF de développer l'offre en logements autour des pôles d'échange multimodal de transport. Au regard de la surface créée, près de 170 logements environ pourraient être construits. » Or, - Une résidence uniquement destinée à des personnes âgées relève de la catégorie hébergement et non logement (arrêt du conseil d'Etat du 13/12/2021), il n'y a donc pas compatibilité avec le SDRIF. - la suppression des commerces, même s'ils sont jugés non qualitatifs, non remplacés par d'autres commerces n'est pas non plus compatible avec les orientations du SDRIF ».

A l'observation @65, une personne s'interroge : « -l'art 10 n'est pas précis : les hauteurs maximales ne sont limitées que par des niveaux et non des cotes NGF ou des hauteurs plafonds par rapport au terrain naturel avant travaux. R+4+A+C n'a aucun sens, rien n'interdit donc d'avoir des Rez de Chaussée de 5m sous plafond et des étages de 3m d'autant que l'article règlementant la hauteur, par rapport aux limites séparatives (art UPM1-7) se borne à fixer à « 8m si la façade comporte des baies principales et secondaires éclairant des pièces principales » et 3 m si la façade ne comporte que des baies secondaires. Donc les bâtiments J et K peuvent avoir en vis-à-vis des bâtiments entre 20 et 30 mètres de haut. De plus, art UMP-1 10.3 : viennent en plus de ces hauteurs tous les éléments techniques : « La hauteur s'apprécie hors équipements techniques (cheminées, acrotères, cages d'ascenseurs, ou tout autre élément de construction nécessaire au fonctionnement, à l'entretien ou à la sécurité du bâtiment) » et s'agissant d'une résidence seniors, il est quasi certain qu'il y aura des échangeurs de PAC qui ne sont pas des éléments anodins. Repris dans l'article UMP-1 11.4.-Dans le PLU la définition des baies secondaires est la suivante : « Baies destinées à l'éclairage des pièces secondaires ou principales possédant aussi une ou des baies principales. On appelle pièces secondaires les pièces autres que les pièces principales notamment salles d'eau, salles de bains, cuisines (ouvertes ou fermées) de moins de 12m², cabinet d'aisance, buanderie, débarras, dégagement, escalier, lingerie, ... »-Cette définition est contradictoire avec l'art UPM1-7 en ce qui concerne la définition des baies secondaires qui à cette lecture peuvent être également implantée à 3 m de la limite séparative.-Avec cette définition, tout logement traversant pourra avoir une fenêtre avec vue directe sur le bâtiment J et K. Sachant qu'en plus il est prévu une résidence senior, cela signifie que les seniors pourront, s'ils s'ennuient, espionner les résidents du bâtiment J et K à longueur de journée .. confirmé par l'art UPM-1 15 « Pour les constructions neuves il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés » -L'art UPM-1 9 : aucune emprise au sol n'est définie, « résulte du document graphique ». Si c'est en effet la règle dans les cas de secteur de plan de masse, il n'en demeure pas moins que cette disposition n'offre aucune garantie d'avoir des espaces libres, des espaces de respiration entre les bâtiments. Le dossier, ne cesse de dénigrer la résidence La Chaumière, mais celle résidence est particulièrement aérée, verte. Elle s'apparente plus à une cité-jardin que les constructions neuves que l'on peut voir tout autour : peu d'espace vert, beaucoup de béton...-L'art UMP-1 10.3 : « En cas d'attique, celui-ci devra présenter un recul de 1,50 mètre minimum et une hauteur maximum correspondant à l'attique + comble ». Sachant qu'aucune hauteur n'est définie dans ce secteur de plan de masse, c'est combien la hauteur d'un attique plus comble ? – »

Enfin à l'observation @225 : « Le volet « mise en compatibilité » du PLU annexé au dossier ne présente nulle part une hauteur maximale de 18 mètres. Le secteur de plan de masse et son règlement associé est à l'opposé très permissif. La seule mention de hauteur est R+4+A+C soit 7 niveaux. Donc construire 7 niveaux dans 18 mètres soit 16,40 m entre dalles (dalles à minima de 20 cm) cela revient à faire des niveaux de 2,30 m. Sachant par ailleurs que les rez-de-chaussée sont toujours plus hauts, ce n'est pas crédible. Le projet de PLUI est en cours d'élaboration et fera, en son temps l'objet d'une enquête publique sur toutes les communes de l'agglomération, enquête déjà annoncée qui se déroulera du 30 mai au 4 juillet 2024. Le présent dossier vaut mise en compatibilité du PLU donc envisage de modifier tout de suite les règles du PLU. Il n'est donc pas question de renvoyer à un PLUI dont on ne connaît aujourd'hui aucune disposition mais de répondre sur les propositions très concrètes de modification du PLU existant. -"Votre intimité préservée : une distance de 26 mètres est prévue entre la résidence senior et les bâtiments J et K, préservant ainsi votre intimité en réduisant au maximum les vis-à-vis ». Si la volonté est réelle de construire à 26 mètres des façades alors pourquoi ne pas l'écrire ainsi dans le PLU. Il y a contradiction entre le plan et le règlement du PLU, art UPM-1 7. Le plan s'apparente en effet à un secteur de plan de masse mais le règlement est un mélange entre règlement de secteur de plan de masse et de PLU avec zonage. Seule l'implantation par rapport aux limites latérales se réfère au document graphique, ainsi que l'implantation en limite de zone UE. L'implantation en fond de parcelle, donc en vis-à-vis du bâtiment J et K.-"Un accès parking distinct : la future construction prévoit bien la réalisation d'un parking souterrain mais avec un accès

distinct de l'accès à la résidence La Chaumière afin de ne pas impacter les flux entrants et sortants de la copropriété. ».

6.1.4.2. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Sans objet.

6.1.4.3. Réponse et commentaires de l'EPT VSGP

Le sujet de la construction en lieu et place des commerces/loges a été au cœur du travail réalisé avec le groupe de travail. De nombreux scénarii ont été étudiés sur les thèmes de la hauteur, des vues, de l'ensoleillement.

La séquence du bâtiment construit face au bâtiment J-K est en Rez-de-chaussée +3 étages +attique+combles soit une hauteur de l'ordre de 18 mètres et non de 20 ou 30 mètres de haut comme évoqué dans les contributions.

Une distance de 26 mètres est prévue entre le bâtiment J-K de la copropriété de la Résidence de la Chaumière et la future construction, ce qui réduit au maximum les rapports de vis-à-vis. Les études d'héliodrom permettant de visualiser les éventuels impacts des nouvelles constructions projetées sur les bâtiments J-K de la copropriété ont été produites dans le cadre de nos échanges avec le groupe de travail.

La réalisation du projet d'aménagement nécessite de mettre en compatibilité le PLU actuel de Clamart. Afin d'avoir un règlement cohérent entre les trois terrains, il est proposé de créer une zone UPM1 pour les trois terrains concernés ainsi qu'un secteur de plan masse.

Ce secteur de plan masse reprend les grands principes et orientation d'urbanisme et d'aménagement sur ce secteur (voir en page 29 du dossier de mise en comptabilité du document d'urbanisme). Le plan masse fait apparaître les hauteurs des bâtiments, soit R+1+combles maximum en limite sud du périmètre, aux abords de la zone pavillonnaire. Face au bâtiment J-K de la copropriété de la Résidence de la Chaumière, la hauteur des constructions est portée à R+3+attique+combles maximum puis s'élève jusqu'à R+4+attique+combles maximum pour marquer l'angle de l'intersection entre la rue de la Porte de Trivaux et la Route du Pavé Blanc. La hauteur de la future construction redescend à R+3+attique+combles pour venir se raccrocher au bâtiment actuel EFGHI de la copropriété de la Résidence de la Chaumière.

Par ailleurs, le projet s'inscrit dans la volonté du SDRIF de développer l'offre en logements autour des pôles d'échange multimodal de transport. Au regard de la surface créée, près de 170 logements environ pourraient être construits. Ce projet est renforcé par la signature du contrat d'intérêt national entre l'Etat et la ville définissant ce secteur comme stratégique dans la mise en œuvre de la politique de l'Etat.

En termes d'offres, le site dispose d'un parc en logements sociaux des plus importants de la ville. Il est proposé, pour assurer une mixité urbaine et sociale, que ces nouvelles constructions de logements proposent des logements en accession privée et une résidence senior.

6.1.4.4. Commentaire du commissaire-enquêteur

Je précise qu'il ne s'agit pas d'un *EPAHD* mais d'une *résidence pour sénior*. c'est-à-dire des appartements destinés à des personnes âgées, avec des services en parties communes.

Alors que les **EHPAD** offrent un suivi médical quotidien pour les personnes en perte d'autonomie, les **résidences seniors**, au contraire, sont destinées aux **seniors** actifs qui profitent d'un appartement privatif. Il s'agit donc bien de logements, y compris pour le SDRIF.

Je prends acte des explications sur les hauteurs et autres caractéristiques de construction en zone UPM1.

6.1.5. Thème n°5 : Résidence senior / EHPAD

6.1.5.1. Analyse des observations relatives à ce thème

29 observations ont exprimé des interrogations concernant l'intérêt des constructions envisagées. Une confusion est faite entre « résidence seniors » et « EHPAD », *Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes*.

A l'observation @189, « ...si je lis bien dans ce dossier à la page 25 du document 1 « En termes d'offres, le site dispose d'un parc en logements sociaux des plus importants de la ville. Il est proposé, pour assurer une mixité urbaine et sociale que ces nouvelles constructions de logements proposent des logements en accession privée et une résidence senior », en l'occurrence ce projet n'assure pas la mixité sociale puisqu'une résidence uniquement destinée à des personnes âgées relève de la catégorie hébergement et non logement et donc une résidence pour seniors ne viendrait pas rééquilibrer le nombre de logements sociaux du secteur. ».

Ou encore à l'observation @214 : « Le projet prétend répondre à la mixité sociale. En quoi y a-t-il réellement de mixité dès lors que la construction 170 logements envisagée réponds qu'à une seule catégorie de personne : Les Seniors aisés. En effet, ces seniors ne seront sans doute pas des personnes qui toucheront le minimum vieillesse à 1011€ mensuel. Si le prix de vente des logements avoisine les 8000 € / m² prévus, quels seniors pourra se permettre de louer de tel logement si le prix d'achat à l'acquisition sera si élevé ? En quoi ce projet répond à une mixité sociale ? Cela ne nous est pas démontré ici. ».

L'observation @195 : " Après avoir assisté à la réunion du Maire du 25 Janvier 2024 et des documents mis à disposition, je m'interroge sur la construction d'une résidence pour senior qui remplacera la barre de commerces le long du tramway sur la Route du Pavé Blanc. Dans un rayon de moins de 5km, il se trouve déjà un EHPAD (situé sur l'Avenue du Général de Gaulle) et une résidence services seniors (dans le quartier du Pavé Blanc se trouvant en face de l'EHPAD). Pourquoi cette multiplication ? Où est l'intérêt général ? D'autre part, avec cette nouvelle construction, cela va modifier le vis-à-vis des résidents de La Chaumière. Plus particulièrement pour les bâtiments J et K qui risquent d'avoir vue directe sur les appartements des futurs seniors et réciproquement. (Merci pour l'intimité) ».

6.1.5.2. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Quel est l'objectif de « mixité sociale » dans ce projet ? ou pourquoi une « résidence « seniors » ?

6.1.5.3. Réponse et commentaires de l'EPT VSGP

La réalisation d'une résidence senior a fait l'objet d'un consensus dans le cadre des échanges avec le Groupe de travail ainsi que le conseil syndical de la Résidence de la Chaumière.

Il ne s'agit pas de réaliser un EHPAD comme cela a pu être évoqué dans les contributions mais d'une résidence senior privée.

La résidence senior permettra de compléter l'offre de logements sur la commune de Clamart et de répondre aux besoins actuels et futurs de la ville.

6.1.5.4. Commentaire du commissaire-enquêteur

Voir mon commentaire au paragraphe précédent.

6.1.6. Thème n°6 : Hors sujet

6.1.6.1. Analyse des observations relatives à ce thème

22 observations pour ce thème, un peu hétéroclite.

On y trouve des préoccupations diverses comme les conditions de réhabilitation de la résidence La Chaumière, le rachat des appartements de la Chaumière par « le maire », la possibilité de construire un étage supplémentaire, les aménagements « vélo » du secteur, par exemple.

A l'observation E137 : « *Propriétaire dans la résidence La Chaumière voilà ce que souhaite la copro : - pouvoir réaliser les travaux de rénovation thermique qui permettraient d'économiser plus de 40% d'énergie. - copropriété à petits revenus et les bâtiments sont en effet vieillissants. Certains logements ont un DPE en 'G' et ne pourront bientôt ni louer, ni vendre. - le projet de la copro a été refusé depuis plusieurs d'années par le maire- le Maire souhaite un projet différent uniquement basé sur l'esthétique : pierres collées en soubassement des bâtiments, corniches, frontons. Ce que le Maire appelle une 'architecture universelle et classique', qui n'est en fait qu'une architecture 'pastiche' et qui n'apporte rien de plus au niveau performances énergétiques.- aucune garantie d'avoir les mêmes gains de performance énergétique avec le projet mairie ; Aucune note de calcul thermique sérieuse n'a été transmise à la copro.- un groupe de travail a été constitué spécialement pour analyser les projets, de nombreux documents ont été demandés à l'aménageur mais jamais transmis :- plan exact de la partie expropriée- note de calcul thermique- détail financier du projet : plus de 3 millions d'euro en plus uniquement pour un rendu esthétique- - avoir la liberté de vendre son logement, si besoin, sans subir le risque de préemption de l'aménageur au prix imposé par les domaines => pourquoi un périmètre de DUP sur l'ensemble de la résidence ?- ne pas avoir une résidence qui voit arriver tout un tas d'occupants imposés par la mairie dans les logements préemptés (actuellement 10 ont déjà été achetés par VSA). Cette stratégie conduirait à faire de la résidence un ghetto pour y concentrer les familles qu'elle doit reloger pour reconstruire des logements privés et chers, à la place des bâtiments des 3F. De même qu'en est-il de l'agent public, dans l'achat de tous ces logements dans la copropriété. ».*

A l'observation @85 : « *Il n'existe aucun aménagement cyclable sur cette route du Pavé blanc. Or c'est un axe structurant entre les zones d'activité de Meudon - Clamart et Plessis. Les quelques rares aménagements cyclables actuels n'existent que quand il y a de la place entre la chaussée du tram T6 et les voies automobiles. Ils présentent des dangers pour les cyclistes et créent des conflits entre les autres usagers. Il faudrait donc à court terme autoriser les vélos à prendre la chaussée du tram sur cette route en attendant un aménagement conforme aux recommandations de la CEREMA. ».*

L'observation @90, indique : « *Si je devais faire une suggestion, ce serait de trouver un promoteur capable de racheter la résidence à chaque propriétaire et de créer un quartier moderne, comme cela se fait dans les environs, afin de s'adapter au Grand Paris. Mais cela a un coût, et je suis ouvert à toute proposition de rachat pour ma part ».*

L'observation P9, qui demande s'il y a possibilité d'obtenir un prêt à taux zéro pour les travaux d'isolation thermique de la résidence des Chaumières.

6.1.6.2. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Je laisse à VSGP la possibilité de répondre à ces interrogations, même si elles ne rentrent pas complètement dans le cadre du projet de DUP.

6.1.6.3. Réponse et commentaires de l'EPT VSGP

S'agissant de certaines observations relatives au projet de rénovation énergétique de la Résidence de La Chaumière, il semble y avoir une confusion entre le projet d'aménagement, objet de la présente enquête préalable à la demande de déclaration d'utilité publique, et le projet de rénovation énergétique de la copropriété. En effet, ce projet de rénovation énergétique ne fait pas partie de la demande de déclaration d'utilité publique.

Le plan d'intention du projet d'aménagement présenté dans le dossier met en évidence le périmètre d'aménagement dans les limites de la zone UPM1 (en violet), zone secteur Plan Masse proposée. Le périmètre de la DUP s'étend au-delà du périmètre du projet d'aménagement puisque ce projet nécessite la division de la parcelle de la copropriété de La Chaumière selon la ligne divisoire (en violet) telle qu'expliqué au point 5.1.13. ci-dessus.

S'agissant de l'observation relative aux pistes cyclables et à l'attention à porter aux vélos dans le projet d'aménagement, le projet permettra l'aménagement de la suite du mail planté de l'opération Le Nôtre située plus au nord. Ainsi, les circulations douces seront d'autant plus sécurisées le long de la Route du Pavé Blanc.

6.1.6.4. Commentaire du commissaire-enquêteur

Dont acte.

6.1.7. Thème n°7 : Sécurité

6.1.7.1. Analyse des observations relatives à ce thème

19 observations ont évoqué la sécurité dans le quartier, certains, a priori de passage, se sentent en insécurité, d'autres, majoritairement des habitants du quartier, ne comprennent pas ce sentiment.

Observation @141, déplore « *Résidant à la Chaumière depuis près de 30 ans, je suis stupéfaite par les avis mentionnant une peur systématique de passer dans ce quartier pour prendre le tram à la station Pompidou, se promener...Quelle que soit l'heure à laquelle je suis dans ce quartier qui est le mien je ne me suis jamais sentie plus en insécurité dans ce quartier que dans un autre à Clamart.* ».

Mais à l'observation @8, : « *Aménager ce périmètre, c'est encourager les enfants à se déplacer à pied ou en vélo car cette zone de transit d'un quartier à l'autre n'est actuellement guère conviviale et suscite même un sentiment d'insécurité, d'insalubrité.* »

Ou l'observation @34 : « *Etes-vous déjà passé devant cette barre de commerce ? Le spectacle est désolant. C'est délabré, sale, inapproprié. C'est un lieu où l'on n'a pas envie de faire du shopping. Il y a quelques années, je venais faire certaines courses dans les magasins, mais je ne m'y sens plus en sécurité Ce quartier va être refait et il est nécessaire d'y faire des commerces de qualité pour tous et non réservé à une communauté.* ».

6.1.7.2. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Sans objet.

6.1.7.3. Réponse et commentaires de l'EPT VSGP

S'agissant des observations relatives à la sécurité dans le secteur du projet d'aménagement, le constat se réfère aux faits présentés dans le dossier de demande de déclaration d'utilité publique mis à l'enquête et notamment les remontées de terrain de la police municipale marqués par des faits graves et plusieurs signalements tels que en 2023 une agression et altercation avec arme blanche au sein de la Résidence le Saint Georges, ou encore du trafic de stupéfiants en 2018 et 2019 Lors des émeutes de 2023 ayant frappées l'ensemble du territoire français, les commerces de la Résidence de La Chaumière ont été la cible d'incendies malveillants. Cette liste n'est pas exhaustive (voir page 35 du dossier de DUP et diagnostic technique du secteur annexé).

S'agissant de l'état de vétusté des commerces relevé dans certaines observations et le souhait de certains habitants de dynamiser l'offre commerciale dans ce projet, il est rappelé les conclusions de l'étude de stratégie commerciale réalisée par l'EPT Vallée Sud-Grand Paris sur la Ville de Clamart entre 2017 et 2021 (extrait de l'étude annexé au dossier de DUP mis à l'enquête). Dans le secteur sud de la Ville, l'étude met en évidence l'importance de développer le secteur de la place Aimé Césaire, en cohérence avec l'offre du projet Grand Canal, tous deux voisins du secteur sud de la route du Pavé Blanc (voir page 35 du dossier de DUP).

6.1.7.4. Commentaire du commissaire-enquêteur

Sans commentaire.

6.1.8. Thème n°8 : Parking nouveau programme

6.1.8.1. Analyse des observations relatives à ce thème

16 observations ont exprimé des interrogations concernant le parking sous-sol des nouvelles constructions.

Beaucoup s'interrogent sur l'accès à ce parking, d'autres sur la possibilité d'y garer leur véhicule.

Observation @43, déplore qu'« *Un parking souterrain sera créé sous les nouvelles constructions avec une entrée/sortie au niveau du feu tricolore (à côté de l'entrée/sortie actuelle du parking de la Résidence) et les problèmes de sécurité et d'embouteillages qui vont avec.*».

L'observation E154, indique : « *les sorties des véhicules de la chaumière et du parking souterrain du nouveau bâtiment qui donnent sur La Porte de Trivaux juste à côté d'un feu tricolore. Il faudrait un double feu avec l'ajout d'un avant celui qui existe actuellement permettant l'arrêt du flux de voiture par celui-ci et une temporisation de quelques minutes permettant que les sorties puissent s'effectuer de La Chaumière et parking dans une meilleur sécurité qu'actuelle. »*

L'observation @165 précise : « *Un parking souterrain sera créé sous les nouvelles constructions avec une entrée/sortie au niveau du feu tricolore (à côté de l'entrée/sortie actuelle du parking de la Résidence) et les problèmes de sécurité et d'embouteillages (déjà existant) vont s'accroître. Pour être explicite : ce matin pour me rendre à mon travail, à la sortie de la résidence, ne pouvant accéder à la voie la plus à gauche sans "forcer" ou prendre les risques idoines au regard du trafic routier, je suis obligé de prendre un itinéraire qui me rallonge de plus de 2 km pour retrouver mon itinéraire normal. Tout cela pour un feu qui est à l'entrée/sortie de la résidence ».*

Et enfin, à l'observation @214 : « *L'Accès au parking souterrain de la nouvelle construction envisagée juste à proximité du feu de circulation semble dangereux ; d'autant plus qu'il se trouve à proximité de la sortie de la résidence La chaumière où l'on constate déjà des difficultés aux heures de pointe. Enfin, cela est contraire à l'article 3.3 l'UPM1 – Accès et voirie « 3.3 - Les entrées/sorties de parking doivent s'effectuer, dans la mesure du possible, sur une voie secondaire ». Extrait du règlement de la zone UPM1. L'avenue de la porte des Trivaux est en effet pas un axe secondaire. ».*

Lors de mes permanences, des habitants de la Chaumière m'ont demandé s'il leur sera possible d'avoir un emplacement dans ce nouveau parking sous-sol.

6.1.8.2. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Sans objet.

6.1.8.3. Réponse et commentaires de l'EPT VSGP

S'agissant des interrogations relatives à la création d'un accès au nouveau parking souterrain de la construction prévue en lieu et place du rez-de-chaussée commercial de la Chaumière et des inquiétudes quant à son emplacement, il est précisé que cet accès sera distinct de l'accès à la résidence de la Chaumière pour ne pas impacter les flux entrants et sortants de la copropriété, comme présenté sur le plan d'intention du projet (page 41 du dossier de DUP). Par ailleurs, cette future construction étant située à l'intersection de la route du Pavé Blanc et de la rue de la Porte de Trivaux, l'accès parking se fera ici obligatoirement par une voie principale.

S'agissant des interrogations de certains habitants de la Résidence de La Chaumière quant à la possibilité de disposer d'un emplacement de stationnement dans ce nouveau parking souterrain, l'acquisition ou la location de places de stationnement sera possible dans la mesure où ces stationnements seront privés.

6.1.8.4. Commentaire du commissaire-enquêteur

Je prends acte de la réponse de VSGP.

6.1.9. Thème n°9 : Prise d'informations et autres sujets

6.1.9.1. Analyse des observations relatives à ce thème

10 observations ont exprimé des interrogations concernant d'autres sujets ou simplement une prise d'information lors de mes permanences, pour des personnes dans la confusion entre DUP et négociations amiables.

La Sci KN, observation P4, indique qu'il « *souhaite négocier une dation du 70 route du pavé blanc* ». Il s'agit du seul propriétaire concerné par la parcellaire venu lors de mes permanences.

L'observation P12 : « *Nous aimerions être informé pour quel prix au m² les Domaines auront évalué la parcelle « Chaumières » de 3411m² de la DUP et sur quels critères.* »

Observation n°@215 : « *L'estimation des dépenses du projet m'apparaît beaucoup trop sommaire. Aucun montant décrit pour l'acquisition de chaque lot exproprié (loge +logement, chaque commerce, les stationnements et le terrain)* ».

L'observation P13 émane du SEDIF qui indique :

1. Les ouvrages dont dispose le SEDIF à Clamart
2. La présence d'une canalisation d'eau potable stratégique sur l'emprise du projet. Il est rappelé que des prescriptions particulières, jointes au courrier, sont à respecter.

6.1.9.2. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Sans objet.

6.1.9.3. Réponse et commentaires de l'EPT VSGP

S'agissant de l'observation de la SCI KN propriétaire des biens situés au 70 route du Pavé Blanc, parcelle BL46, et souhaitant négocier une dation, il est rappelé que dans le cadre de la procédure de DUP et de cessibilité, et sans accord amiable, le juge fixera le montant de l'indemnité à percevoir. En parallèle, la demande de la SCI KN fera l'objet de discussions dans le cadre de la démarche amiable.

Le service des Domaines estime la valeur vénale des biens en s'appuyant sur la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

S'agissant de la présentation de l'appréciation sommaire des dépenses de l'opération, et de son caractère jugé « trop sommaire » pour certains, il est rappelé qu'à ce stade du projet les différentes études ont permis de définir le budget des grands postes du projet d'aménagement tels que présentés dans le dossier mis à l'enquête.

Enfin le SEDIF a fait part d'observations sur le projet par courrier en précisant l'existence d'une canalisation d'eau potable stratégique dans l'emprise du projet. La réalisation du projet et notamment de l'aménagement des futurs espaces publics le long de la route du Pavé Blanc se feront en cohérence avec les prescriptions du SEDIF.

6.1.9.4. Commentaire du commissaire-enquêteur

Je prends acte des réponses apportées ici et apprécie l'engagement de consulter au préalable le SEDIF.

6.1.10. Thème n°10 : Adresse Chaumière

6.1.10.1. Analyse des observations relatives à ce thème

8 observations ont exprimé une inquiétude quant à un changement éventuel d'adresse de la résidence La Chaumière, jusqu'ici sise au 71 route du pavé blanc.

Observation n°@215 « A la vue du projet qu'en sera-t-il de notre adresse postale ? Dès lors qu'il ne semble pas que les copropriétaires actuels bénéficieront d'un accès par la rue du pavé blanc, il ne sera plus possible de conserver notre adresse. Nous devons dès lors remettre à jour, tous nos actes notariés, carte d'identité, passeport et/ou titre de séjour ? Quels en sera notre indemnité ? ».

L'observation @241, : « quelle sera l'adresse du nouvel immeuble qui sera construit à la place de la barre de commerces ? le 69 bis ou le 69Ter ? Le 71 étant pris par la résidence et correspond à l'adresse postale de tous les copropriétaires de la résidence, adresse de référence pour tous nos organismes (centre des impôts, assurances... »

6.1.10.2. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Sans objet.

6.1.10.3. Réponse et commentaires de l'EPT VSGP

Ce sujet a été abordé en groupe de travail avec la Résidence. Comme annoncé en atelier de travail, les services d'adressage de la Poste seront saisis au moment de la mise en œuvre du projet pour que le numéro de la résidence reste inchangé.

6.1.10.4. Commentaire du commissaire-enquêteur

Dont acte.

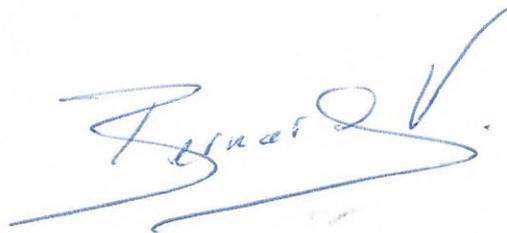
6.2. Commentaire général du commissaire-enquêteur

VSGP a dans l'ensemble apporté des réponses satisfaisantes aux interrogations de la population. A l'exception de la loge et de l'appartement des gardiens.

Le commissaire-enquêteur entend bien que les emprises concernées par cette enquête sont indispensables au projet.

Courbevoie le, vendredi 14 juin 2024

Le commissaire-enquêteur : Valérie BERNARD



7. Pièces jointes

Pièce 1 : Décision N° E24 000 013/95 en date du 27 juin 2022 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise désignant le commissaire enquêteur

Pièce 2 : Arrêté préfectoral n° DCL/BEICEP2021/119 du 3 avril 2024 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique

Pièce 3 : Copies des publications effectuées dans les journaux

Pièce 4 : Constat d'huissier quant à l'affichage

Pièce 5 : Constat d'huissier quant aux publications sur Internet

Pièce 6 : certificats d'affichage de l'enquête

Pièce 7 : certificat d'affichage des notifications