
Rapport d'enquête publique

Numéro E21000004/92

21 mai 2021

ENQUÊTE PUBLIQUE relative au permis d'aménager
du site dit « LE NOTRE » quartier du Pavé Blanc - secteur I3F
Route du Pavé Blanc et rue de la Porte de Trivaux à Clamart (92)

Commissaire Enquêteur : Jean-Jacques MINARD



Sommaire

GENERALITES

1. L'enquête publique et son objet
2. Présentation de la commune
3. Objet de l'enquête
4. Cadre juridique

REFERENCES REGLEMENTAIRES

1. Procédure
2. Modification du projet après l'enquête publique
3. Saisine de l'Autorité Environnementale
4. Le PLU actuel et la création de l'aménagement

COMPOSITION DU DOSSIER

1. Composition du dossier d'enquête
2. Registre d'enquête
3. Extraits de la note de présentation du projet
4. Appréciation du dossier soumis à enquête

ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1. Désignation du commissaire enquêteur
2. Arrêté d'organisation de l'enquête publique
3. Opérations préalables à l'ouverture de l'enquête
4. Visite du site
5. L'Information du public
6. Les permanences
7. L'affichage réglementaire en mairie et sur site
8. Les informations réglementaires dans la presse
9. Les conditions d'accueil du public
10. Déroulement des permanences
11. Registre électronique
12. Climat général de l'enquête
13. Formalités de fin d'enquête et de clôture

OBSERVATIONS RECUEILLIES ET ANALYSE

1. Les observations recueillies (statistique par type de registre)
2. Les thèmes abordés
3. La répartition des observations par auteur
4. Interventions des personnes publiques associées
5. Entretien avec la société I3F
6. Procès verbal de synthèse et questions spécifiques du commissaire enquêteur sur le dossier
7. Réponses de la SPLA Vallée Sud Aménagement aux observations du public

Généralités

1. L'enquête publique et son objet

La présente enquête concerne une demande d'autorisation d'aménager n°92023-20 B0003 pour le secteur dit du Pavé Blanc à Clamart, intitulé « opération Le Notre » qui a été déposée en mairie de CLAMART le 10 novembre 2020 par la Société SPLA Vallée Sud Aménagement, 28 rue de la Redoute - 92260 Fontenay-aux-Roses désignée ci après dans la suite du rapport, par le terme « Maître d'Ouvrage ». Le Maître d'Ouvrage est représenté par Mme Nelly PINAUD, Directrice.

Le présent document comprend deux parties distinctes :

- Le rapport et ses annexes
- Les conclusions motivées

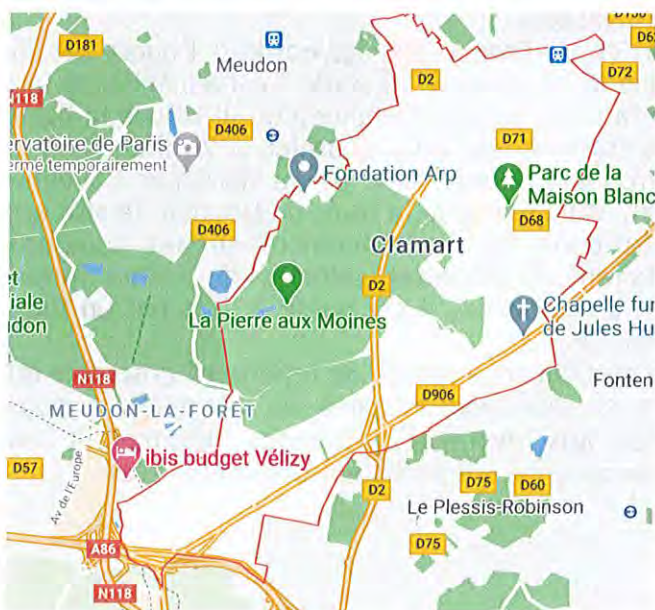
Ces deux documents sont indépendants et doivent être considérés comme séparés. Les annexes au présent rapport, sont remises à la Mairie, au Tribunal Administratif et au Maître d'Ouvrage, sur un support numérique comportant les pièces qui peuvent être utiles à l'instruction du présent dossier. Le sommaire des annexes est joint au rapport.

L'enquête publique est un moyen officiel de recueillir sur un projet qui émane de l'Etat, d'une collectivité territoriale, d'une société publique ou privée, les observations, les remarques, les avis ou les propositions de l'ensemble des personnes, physiques ou morales, concernées par son objet. Elle est mise en œuvre par l'autorité publique organisatrice lorsqu'un texte juridique le requiert.

Elle doit respecter des modalités telles que : éléments de publicité pour que sa tenue soit connue du public, délais, durée, lieu(x) pour permettre l'intervention du public, son accès aux documents appropriés, moyens de recueil de l'expression du public (oral, écrit, électronique).

Le résultat de l'enquête doit être identifié sous forme de rapport avec des conclusions motivées qui apprécient l'acceptabilité du projet et pèse objectivement le pour et le contre pour aboutir sur un avis personnel motivé. Ce résultat est transmis à l'autorité organisatrice et porté à la connaissance du public.

C'est une procédure qui sollicite l'avis motivé d'un tiers indépendant, le commissaire enquêteur, sur le projet en relation avec les observations du public et le contenu du dossier. Elle est juridiquement encadrée et protège ainsi les citoyens puisque, de par la loi, l'autorité décisionnaire et le maître d'ouvrage sont obligés de tenir compte des observations du public.



2. Présentation de la commune

Clamart se situe dans la partie sud du département des Hauts-de-Seine. Les villes voisines sont : au nord, Issy-les-Moulineaux, au nord-est, Vanves et Malakoff, à l'est Châtillon et Fontenay-aux-Roses, au sud-est Le Plessis-Robinson, au sud Bièvres (Essonne) et Châtenay-Malabry, au sud-ouest Velizy-Villacoublay (Yvelines) et enfin à l'ouest, Meudon. La superficie de la commune est de 877 hectares et son altitude varie de 64 à 175 mètres

La ville de Clamart compte 52 926 habitants au dernier recensement (Insee 2018), 56,6 % des habitants ont moins de 45 ans et l'âge moyen de la population est de 41 ans. 52,6 %

des ménages clamartois y résident depuis plus de dix ans. La densité de la commune est de 6034 habitants au km². L'Insee découpe la commune en cinq « grands quartiers » soit : Centre-ville, Percy, La gare, Jardin parisien et Petit Clamart.

La commune de Clamart fait partie depuis le 1^{er} janvier 2016 de l'établissement public territorial Vallée Sud Grand-Paris, créé par un décret du 11 décembre 2016, rattaché à la Métropole du Grand Paris.

L'Établissement Public Territorial réunit 11 communes : Malakoff, Montrouge, Bagneux, Chatillon, Fontenay aux Roses, Plessis-Robinson, Chatenay Malabry, Sceaux, Bourg la Reine, Antony pour 395 764 habitants.

La ville de Clamart compte 31,10 % de logements sociaux (chiffre 2020) soit 7220 logements. La commune occupe, dans le département des Hauts de Seine, le 12^e rang/36 en pourcentage et en nombre pour ce type de logements.

Chaque année depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains, l'Etat procède à l'inventaire des logements sociaux dans toutes les communes des Hauts-de-Seine.

Ce recensement permet de calculer le taux "SRU" (rapport entre le nombre de logements sociaux et celui des résidences principales) qui permet de déterminer les obligations de rattrapage en matière de création de logements sociaux.

Le seuil de déclenchement de ces obligations a été porté à 25 % avec la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

2.1 Le secteur du Pavé Blanc



Construits en 1964, les immeubles du secteur du Pavé Blanc communément appelé « 3F », du nom du bailleur social principal, comprennent sur une emprise totale de 41721 M², 612 logements locatifs sociaux, appartenant à la société Immobilière 3F répartis en 9 immeubles et 3 bâtiments récents (2013-2015). Les 53 logements des deux immeubles de l'OPH Clamart Habitat ont fait l'objet d'une démolition récente.

Immobilière 3F est une Société anonyme d'habitations à loyer modéré dont le siège social est 159 rue Nationale à Paris 13^e et qui gère actuellement plus de 129 500 habitations en Île-de-France via sept agences départementales.

Le quartier du Pavé Blanc est bordé à l'ouest par la commune de Meudon et le stade Georges Millandy, au sud par la place George Pompidou où se trouve la ligne n° 6 du tramway qui relie Chatillon à Viroflay, à l'est par la route du pavé Blanc et au Nord par l'avenue Stendhal. A la lisière de la forêt de Meudon, le site est implanté dans un environnement urbain composé majoritairement d'habitat collectif de même forme urbaine. En revanche, il est bordé à l'Est par un tissu pavillonnaire.

La Ville de Clamart a décidé de repenser l'ensemble du paysage et des fonctionnalités de ce quartier pour remédier aux dysfonctionnements notamment en terme de sécurité qui persistent dans cette zone.

Pour mener ce projet, conformément à l'article L 300-4 du Code de l'urbanisme, l'Etablissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris a désigné la SPLA Vallée Sud Aménagement pour la réalisation d'une opération d'aménagement du quartier baptisé « Le Nôtre » à Clamart.

La SPLA envisage ainsi la réalisation, sous forme d'un lotissement soumis à permis d'aménager (rue de la porte de Trivaux / route du Pavé Blanc) 12 lots à bâtir sur le site.

Le quartier du Pavé Blanc fait l'objet d'un total remaniement et les logements actuels vont être progressivement détruits pour laisser place à de nouvelles habitations.

Le relogement des locataires et la démolition de 558 logements sociaux par Immobilière 3F, permettra donc la construction de 943 logements neufs et des espaces publics qui comprennent voiries, stationnement, espaces verts, promenades et aires de jeux.

Le terrain est actuellement occupé par 5 immeubles en barre, 4 tours et 3 constructions neuves appartenant au bailleur I3F. Les immeubles datant de 1964 sont à 11 étages. D'autres bâtiments ont été construits en 2013/2015 : B1, B2, B3. Ces bâtiments B1, B2 et B3 seront conservés soit au total 54 logements. Les relogements et démolitions repris dans le tableau ci dessous sont prévues pour s'étaler sur deux phases et les immeubles faisant l'objet de relogements et démolitions : Phase 1 : bâtiments A, B, C et D ; Phase 2 : bâtiments E, F et G

	Nombre de logements concernés par les démolitions
Bâtiment A	70
Bâtiment B	70
Bâtiment C	141
Bâtiment D	70
Bâtiment E	69
Bâtiment F	70
Bâtiment G	68
Total : 558 logements	

2.2 Références Cadastres :

Le terrain est situé sur les parcelles : BM 35, BM 51, BM 53, BM 55, BM 57, BM 60, appartenant à la société I3F. La surface totale de l'emprise foncière est de 41 721 m². Ce terrain est délimité au sud par la rue de la Porte de Trivaux et la Place Pompidou. Une partie de cette limite est mitoyenne avec le lot de Clamart Habitat, à l'Ouest, la limite avec la commune de Meudon, au Nord l'avenue Stendhal, à l'Est, la route du Pavé Blanc (ou route départementale 406) bordée par la forêt de Meudon. Sur cette limite Est, le terrain est inclus dans le périmètre de protection de la Perspective de la Terrasse.

2.3 Voies de communication et transports en commun

Le réseau routier de la ville de Clamart est organisé autour des axes principaux qui la relie à la capitale, la proximité des grands axes routiers (RD 406, A86 et N118) et d'une infrastructure de transport en commun importante dont 16 lignes de bus RATP, une Gare SNCF avec un train direct depuis la gare Montparnasse, le tramway T6 (Viroflay-Rive-Droite / Châtillon-Montrouge), qui sera à terme connecté au futur tramway T10 (La Croix de Berny / Clamart-Place du Garde).

- la route départementale RD 906 (anciennement route nationale 306) traverse la ville selon un axe nord-est sud-ouest ;
- l'autoroute A86, périphérique de l'Île-de-France qui longe la ville au sud, notamment via le rond-point du Petit-Clamart, croise la route Nationale 118 ;
- la RD 130 relie le boulevard périphérique parisien, via la porte Brancion, au centre de Clamart en passant par Vanves, Malakoff et la gare de Clamart ;
- la RD 2 relie les ponts de Billancourt au nord à l'autoroute A86 au sud, en passant par Issy-les-Moulineaux, la gare d'Issy, l'hôpital Percy, le centre de Clamart, le bois de Clamart, l'hôpital Antoine-Béclère et Le Plessis-Robinson ;
- ainsi que la RD 68 (rue Paul-Vaillant-Couturier - rue de Châtillon) et la RD 71 (boulevard des Frères-Vigouroux - avenue Victor-Hugo - avenue Jean-Baptiste-Clément - rue du Midi).

3. Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur une demande de permis d'aménager, déposée le 10 novembre 2020 et actuellement en cours d'instruction, ayant pour objet la construction d'un ensemble immobilier divisé en lots à usage d'habitation, des lots d'espaces publics pour la voirie, stationnement, espaces verts et aire de jeux pour une surface totale de terrain à aménager de 41 721 m² dans le quartier du Pavé Blanc situé entre la rue de la Porte de Trivaux, la route du pavé Blanc et l'avenue Stendhal à Clamart. De ce fait, le projet est soumis à étude d'impact.

L'aménagement « le Nôtre » constitue un des principaux projets d'aménagement de la ville de Clamart. Il a été créé par délibération du conseil municipal du 10 juillet 2003 ; son dossier de réalisation a été approuvée en 2004 et modifiée notamment en 2018.

Le maître d'ouvrage, aménageur désigné, est la société publique locale Vallée-sud aménagement (SPLA) société publique locale créée à l'initiative des communes de Clamart et Fontenay-aux-Roses en 2016. L'établissement public territorial (EPT) Vallée Sud - Grand Paris a intégré son capital en mai 2017.

Le terrain est situé dans un périmètre ayant fait l'objet d'une convention de projet Urbain Partenariat (PUP). Le projet a fait l'objet d'une concertation (article L300-2 du code de l'urbanisme).

Il est prévu de réaliser 12 lots à bâtir, permettant la réalisation à terme de 66 153 m² de surface de plancher correspondant à 937 logements dont 322 logements sociaux.

En février 2020, un jury issu de l'équipe de maîtrise d'œuvre a choisi le projet architectural du cabinet Daudré-Vignier & Associés. Ce projet comporte des espaces publics, des rues paysagères qui traversent le secteur et permettent la jonction avec la rue de la Porte de Trivaux au sud, la route du Pavé Blanc à l'est et l'avenue Stendhal au nord.

Il inclut aussi une promenade plantée le long de la route du Pavé Blanc, des aires de jeux pour enfants, une grande place centrale, des placettes aux entrées de quartier.

4. Cadre juridique

L'enquête a été prescrite par l'Arrêté du Maire de Clamart n° DAJA 09/2021 en date du 1^{er} mars 2021.

L'arrêté du maire prescrit une enquête publique d'une durée de 33 jours, organisée du 22 mars 2021 au 23 avril 2021 inclus conformément aux dispositions réglementaires des articles L.123-9 et L.181-1 du Code de l'environnement.

L'enquête publique s'est déroulée au centre administratif de l'Hôtel de Ville de Clamart (Direction de l'urbanisme et du logement, 3^e étage, 1-5, avenue Jean Jaurès, 92140 Clamart) aux horaires suivants où le dossier était consultable :

- les lundis, mercredis et vendredis de 8h30 à 12h,
- les mardis et jeudis de 13h30 à 17h30.

Références réglementaires

1. Procédure

Font l'objet d'une enquête publique environnementale préalablement à leur autorisation, les projets de travaux ou d'aménagements publics ou privés devant faire l'objet d'une évaluation environnementale comme prévus par l'article R122-2 du code de l'environnement (rubrique 39-a).

Le projet d'aménagement du quartier du Pavé Blanc portant sur une superficie totale de 41 721 m² situé à Clamart est ainsi soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale en temps qu'opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m².

Une étude d'impact a été réalisée en Août 2019 à la demande du Maître d'ouvrage par EDDA Ingénierie et a donné lieu à un avis de l'autorité environnementale n° 2021-1664 du 11 mars 2021

L'enquête publique est régie par les dispositions suivantes : Art L123-3, R123-1 et suivants du code de l'environnement (champ d'application de l'enquête publique et objet).

L'étude d'impact prévue par les articles L122-1 à L.122-3-1 et R.122-1 à 124 du code de l'environnement, constitue une pièce du dossier de demande de permis d'aménager du projet « Le Nôtre » conformément aux dispositions de l'article R.431-16 a) du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article R.123-8 du Code de l'Environnement, le dossier doit comporter le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L.121-8 à L.121-15.

Cependant le présent permis d'aménager ne rentre pas dans le cadre d'une concertation obligatoire au regard de l'article L300-2 du code de l'urbanisme : Point c) qui prévoit que toute opération d'aménagement réalisée par la commune ou pour son compte lorsque, par son importance ou sa nature, cette opération modifie de façon substantielle le cadre de vie ou l'activité économique de la commune (...)

Cette concertation qui associe le public à l'élaboration d'un projet permet de débattre de solutions alternatives. Elle porte sur les modalités d'information et de participation du public après la concertation préalable.

La commune de Clamart a estimé que cette concertation jouant un rôle déterminant dans le projet, a décidé de l'effectuer de manière volontaire.

Les projets réalisés par la commune de Clamart en matière d'urbanisme sont reconnus d'intérêt général par l'Etat et font l'objet d'un Contrat d'intérêt National (CIN) : « Contrat d'intérêt national du Panorama et des secteurs à enjeux de développement de Clamart et de Fontenay-

aux-Roses ». Il a été signé le Vendredi 13 janvier 2017 par le préfet des Hauts-de-Seine, le maire de Clamart et le maire de Fontenay-aux-Roses.

Les critères de cette reconnaissance sont que les projets doivent favoriser la création de logements et le développement économique, l'amélioration des transports en commun, du cadre de vie, de la mixité sociale et fonctionnelle, le tout placé dans le cadre de la transition énergétique et écologique.

2. Modification du projet après l'enquête publique

En application de l'article R 423-20 du code de l'urbanisme, le délai d'instruction des demandes de permis d'aménager commence à courir à compter de la réception par le Maire de la commune de Clamart du rapport du commissaire enquêteur.

Les observations et propositions qui seront recueillies concernant ce projet permettront à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à son information pour délivrer le permis objet de la présente enquête.

Conformément aux dispositions de l'article L122-1-1 du code de l'environnement, les arrêtés de permis d'aménager seront motivés au regard des incidences notables du projet sur l'environnement. Ils préciseront les prescriptions qui devront être respectés par le Maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Ils préciseront également les modalités de suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine.

3. Saisine de l'Autorité Environnementale

Dans le cadre de l'analyse au cas par cas relative aux obligations d'une étude d'impact, la décision n°2021-1664 de l'autorité environnementale (Mission Régionale d'autorité environnementale d'Ile de France) en date du 11 mars 2021 vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, conformément à la directive 2011/92/UE modifiée.

Cet avis est rendu à la demande du maire de Clamart dans le cadre de la procédure d'instruction de la demande du permis d'aménager déposée le 19 novembre 2020. Il porte sur l'étude d'impact datée de novembre 2020.

A la suite de l'enquête publique, cet avis est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe pour ce projet concernent la biodiversité et le maintien d'un corridor écologique, le paysage avec la requalification de la perspective Le Nôtre, la gestion des eaux pluviales, la densité urbaine et l'ensoleillement des futurs logements, la pollution du site (en lien avec les activités passées), les déplacements et les pollutions associés (sonores et acoustiques), les énergies émissions de gaz à effet de serre et les nuisances liées au chantier.

Conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement, le présent avis de l'Autorité Environnementale fait l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage en date du 18 mars 2021. Les réponses apportées font l'objet d'une analyse dans la partie conclusions du présent rapport.

4. Le PLU actuel et la création de l'aménagement

Le projet d'aménagement « le Notre » doit tenir compte notamment, des prescriptions des documents suivants :

- Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF) :

Il a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région. Autrement dit, c'est un document d'aménagement urbain du territoire francilien à moyen terme, qui fixe les directives et s'impose aux communes et départements. Il précise les moyens à mettre en oeuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques, coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région. Le SDRIF détermine la localisation des moyens de transport, des équipements, des mesures de protection de l'environnement, etc...

- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Clamart :

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et Plan d'Occupation du Sol (POS) sont des documents d'urbanisme communaux. Ils présentent le projet de la commune en matière d'aménagement, de traitement de l'espace public, de paysage et d'environnement. Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Ils font l'objet d'une concertation avec la population pendant leur élaboration et sont soumis à enquête publique avant leur approbation par le conseil municipal. En France, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le principal document d'urbanisme de planification de l'urbanisme au niveau communal ou éventuellement intercommunal. Il remplace progressivement le Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, dite loi SRU. Le PLU est régi par les dispositions du Code de l'Urbanisme, essentiellement aux articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants.

La loi d'engagement national pour l'environnement ou Grenelle II, du 12 juillet 2010, a modifié plusieurs aspects du PLU : prise en compte de la trame verte et bleue, orientations d'aménagement et de programmation (OAP), PLH (Programme Local de l'Habitat) voire PDU (Plan de Déplacements Urbains) intégrés dans celles-ci.

L'Etablissement public territorial Vallée Sud-grand Paris a approuvé par délibération la révision du PLU en date du 12 juillet 2018, puis a approuvé la modification numéro 1 du PLU le 25 septembre 2018 suite à enquête publique.

L'arrêté n° A-24/2020 du 29 juillet 2020, constate la mise à jour numéro deux des annexes du PLU de la ville de Clamart.

Les objectifs de cette révision générale du PLU ont été formulés autour d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) visant à mettre en valeur les atouts urbains en fonction des ambitions affichées suivantes : identité à préserver, charme à conserver, ville plus attractive et tournée vers l'avenir.

Le PLU de la Ville de Clamart précise que : « L'objectif de l'Etat est l'augmentation de 15% de la densité humaine de Clamart entre 2015 et 2030. Cet objectif correspond à un taux de croissance démographique de 1,2% pour atteindre environ 8 000 habitants de plus en 2030. Le taux d'occupation par logement étant d'environ 2,3, la Ville de Clamart aurait un besoin de construction de logements d'environ 3 500 logements en quinze ans, soit environ 230 logements par an.»

Le Contrat d'Intérêt National signé entre les Villes de Clamart et de Fontenay-aux-Roses et l'Etat le 13 janvier 2017 intégrant le « secteur desservi par le T6 à Clamart » comprend le périmètre du projet Le Nôtre. Les projets inscrits au CIN doivent favoriser la création de logements et le développement économique, l'amélioration des transports en commun, du cadre de vie, de la mixité sociale et fonctionnelle dans le contexte de transition énergétique et écologique.

D'autre part, la trame verte et bleue de la Ville de Clamart intègre les orientations préconisées dans le SDRIF. Elle prend en compte le patrimoine paysager et les atouts écologiques du territoire. Le SDRIF prévoit de créer une continuité verte entre la forêt de Meudon et la forêt de Verrières. Cette trame verte traverse le secteur du projet.

Le projet « Le Notre » se trouve dans la zone UAb du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Clamart. Cette zone correspond au secteur «I3F». Le Plan Local d'Urbanisme, dans un objectif de rééquilibrage et sur un principe de mixité urbaine, y prévoit un minimum de 50% de logements en accession pour ce secteur UAb.

Composition du dossier

1. Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comprend l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête, la demande de permis d'aménager, une note de présentation du projet, l'avis de la MRAe, le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage à l'étude d'impact.

Le dossier de permis d'aménager comporte 34 pièces obligatoires, dont la complétude a été vérifiée.

Il a été mis intégralement à la disposition du public et comporte les éléments suivants :

- Pièce 1 - CERFA permis d'aménager n° 13409*07
- Pièce 2 - Plan de situation urbain (PA 01-a)
- Pièce 3 - Plan de situation de l'opération (PA 01-b)
- Pièce 4 - Notice descriptive (PA 02-a)
- Pièce 5 - Notice paysagère (PA 02-b)
- Pièce 6 - Plan de l'Etat actuel du terrain (PA 03)
- Pièce 7 - Plan de composition (PA 04)
- Pièce 8 - Bilan de la concertation (PA 04-1)
- Pièce 9 - Coupes (PA 05)
- Pièce 10 - Photographies de l'environnement proche (PA 06)
- Pièce 11 - Photographies de l'environnement lointain (PA 07)
- Pièce 12 - programme de travaux (PA 08-a)
- Pièce 13 - Plan de l'Etat existant (PA 08-b)
- Pièce 14 - Plan de nivellement (PA 08-c)
- Pièce 15 - Plan des réseaux d'assainissement (PA 08-d)
- Pièce 16 - Plan des réseaux projetés (PA 08-e)
- Pièce 17 - plan de revêtements (PA 08-f)
- Pièce 18 - Carnet de coupes (PA 08-g)
- Pièce 19 - Plan paysager (PA 08-h)
- Pièce 20 - Plan d'hypothèse d'implantation (PA 09)
- Pièce 21 - Projet de règlement (PA 10)
- Pièce 22 - Attestation garantie achèvement travaux (PA 11)
- Pièce 23 - Attestation dans le domaine des sites et sols pollués (PA 12-1)

-
- Pièce 24 - Etude d'impact (PA 14)
 - Pièce 25 - Charte de relogement I3f
 - Pièce 26 - Etude de circulation
 - Pièce 27 - Etude d'impact - volet écologique faune-flore-habitats
 - Pièce 28 - Etude géotechnique de conception
 - Pièce 29 - Diagnostic pollution -
 - Pièce 30 - Classement acoustique des façades
 - Pièce 31 - Note thermique -
 - Pièce 32 - Convention de Projet Urbain Partenarial (PUP - PA 17)
 - Pièce 33 - Justification du dépôt de la demande de permis de démolir (PA 38)
 - Pièce 34 - Plan de division

Dossier de l'autorité environnementale

- Pièce 1 : Avis de l'autorité environnementale (MRAE - DRIEE Ile de France) Avis n° 2021-1664 de la MRAe du 11 mars 2021
- Pièce 2 : Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage à la MRAe
- Pièce 3 : Rapport essais d'infiltration
- Pièce 4 : Rapport G2 PRO - LOT 9
- Pièce 5 : Etude de circulation
- Pièce 6 : Carte AIRPARIF
- Pièce 7 : Mesures acoustiques
- Pièce 8 : Extrait de l'étude d'impact du Tramway T6
- Pièce 9 : Cahier de prescriptions environnementales - Lot 1
- Pièce 10 : Diagnostics de performances énergétiques (DPE)
- Pièce 11 : Notice environnementale
- Pièce 12 : Charte chantier vert
- Pièce 13 : Photographie aérienne - 1960
- Pièce 14 : Photographie aérienne 1967
- Pièce 15 : Photographie aérienne 1990

A noter que le 7 avril 2021 une erreur matérielle a été signalée par le maître d'ouvrage dans le projet de PUP quant au nombre des logements prévus (379 au lieu de 937). Le commissaire enquêteur a demandé en conséquence le remplacement du folio erroné dans le dossier d'enquête mis à la disposition du public.

2. Registre d'enquête

Un registre d'enquête comprenant 22 folios a été ouvert le 22 mars 2021 et mis à la disposition du public à la direction de l'urbanisme de la Mairie de Clamart. Le dossier du permis d'aménager était à disposition dans ces locaux sous format papier, et également consultable sur un écran tactile afin de garantir les règles de sécurité sanitaires en vigueur pour sa consultation.

3. Extraits de la note de présentation du projet

Une plaquette a été mise à la disposition du public en Mairie et sur le site internet de l'enquête géré par Publilegal.

« Situé à l'ouest de Clamart, à la lisière de la forêt de Meudon, le projet bénéficie d'un environnement naturel et patrimonial remarquable, dans le périmètre de protection d'un site inscrit : la perspective de la terrasse qui relie l'opération à l'Orangerie de l'ancien château de Meudon. Le projet est issu de la volonté partagée d'Immobilière 3F, de l'OPH Clamart Habitat et de la Ville de Clamart de rénover en profondeur un quartier aux aménagements et infrastructures obsolètes. Très majoritairement constitué de grands ensembles de logements collectifs et de zones de stationnement non maîtrisées, le quartier connu sous le nom du Pavé Blanc ne répond plus aux besoins et aux exigences des habitants, particulièrement en matière de fonctionnalité des logements, de stationnement, de mixité sociale et d'offre commerciale.

Dès 2015, une réflexion commune a donc été engagée par les trois acteurs, qui a conduit à une requalification du quartier, démarrant par un programme important de démolition.

Après plusieurs réunions publiques et des ateliers de concertation, il a été décidé afin de permettre une mixité sociale que ce quartier comportera une part de logements privés dans cet ensemble initialement constitué exclusivement de logements sociaux.

Par ailleurs, un protocole est aujourd'hui mis en oeuvre avec de nombreux partenaires pour reloger les résidents.

Entre octobre 2015 et mars 2016, plusieurs réunions publiques et débats ont permis de faire émerger les objectifs suivants :

- *Valoriser les ressources naturelles du site et aux alentours*
- *Impulser un dynamisme économique et commercial*
- *Organiser un développement urbain qualitatif*
- *Apaiser les déplacements et organiser leur complémentarité*
- *Aménager des coeurs d'îlots vert*
- *Désenclaver le quartier (...)*
- *Requalifier la Perspective de la Terrasse de Meudon*



Deux enjeux distincts : dégager visuellement la perspective de la Terrasse de Meudon tout en retrouvant un couvert végétal qui s'épaissit à mesure que l'on s'approche de la forêt. Les espaces verts en coeur d'îlot participent à l'ambiance générale du quartier car des ouvertures visuelles sont prévues vers l'intérieur des lots. Ces perspectives débouchent sur des bosquets arborés. Le projet crée en outre un corridor écologique entre le Bois de Meudon au Nord et le Bois de Verrières au Sud. L'objectif est de créer dans ces espaces libres, des lieux de rencontre de différent genre : aires de jeux pour enfants d'âge différents (...)

Le choix des matériaux et des façades ont été sélectionnés et répondent aux critères d'une démarche environnementale et dans le respect des codes classiques.

Le projet prévoit l'utilisation des matériaux naturels et durables tels que la pierre calcaire semi-porteuse, l'ardoise, le zinc ou encore acier. Le projet a été conçu de sorte à prendre en compte leur origine, leur durée de vie, et leur capacité à être recyclés. (...)

Le futur quartier proposera pour les cyclistes plusieurs emplacements vélos. La circulation se fera sur des voies à sens unique et limitées à 30 km/h.

(...) En outre, la performance thermique des bâtiments est également un critère de cette opération avec l'objectif d'une certification NF habitat HQE 6 étoiles et le respect de la RT 2012-20.

Enfin, le projet du quartier « Le Nôtre » est travaillé afin de répondre aux différents axes du label Éco-quartier »

Cette note de présentation illustrée de plans et schémas donne une image concrète et synthétique du projet pour permettre au public non averti de prendre connaissance rapidement de l'essentiel du projet « Le Nôtre », sans avoir à compiler l'ensemble des pièces du dossier d'enquête.

4. Appréciation du dossier soumis à enquête

Le dossier présenté à l'enquête est une demande de permis d'aménager pour la réalisation d'un ensemble de logements sur une superficie de 41 721 m² pour permettre la réalisation à terme de 66 153 m² de surface de plancher correspondant à 937 logements selon la description suivante :

Le projet crée 5 nouveaux îlots avec un bâti implanté en couronne, créant des coeurs d'îlots plantés. L'îlot formé des lots 01, 04, 05 et 06 s'accroche aux parcelles des bâtiments conservés : lots 14 et 15.

La façade Sud est à l'alignement de la Place Pompidou et le rez-de-chaussée du lot 05 offrira des commerces.

La façade du lot 01 borde la promenade plantée reliant la perspective de la Terrasse de Meudon au reste de l'opération. Le bâti des lots 06 et 01 donnant sur cette perspective est à l'alignement, en recul de 21m de la route du Pavé Blanc pour rétablir cette Perspective.

La façade Sud de l'îlot formé des lots 07,08,10 et 11 borde la promenade plantée, en réponse à la façade du lot 01.

La grande façade Est des lots 09-1 et 09-2 refermera la place centrale et la promenade plantée.

Ainsi, en partant du « Tapis Vert le Nôtre », la perspective donnera sur un front bâti, vu au travers des arbres du corridor écologique. La forme



générale du projet urbain a pris en compte l'insertion dans le quartier existant afin d'assurer des vues à travers l'opération, en particulier vers la forêt de Meudon et ainsi créer un lien visuel entre l'espace public de la rue et l'espace privé des coeurs d'îlots.

Le gabarit du bâti varie entre R+6+A et R+8 avec une hauteur maximale de 29.50 m. L'alternance de toitures terrasses et de toits à la Mansart créent une ligne de toits découpée pour certains bâtiments. Des éléments rappelleront le Pavillon Trivaux, pavillon de chasse dessiné par Louis XVI. Les bâtiments d'habitation respecteront les principes de composition de l'architecture classique française.

Le choix des matériaux et des couleurs de façades sera déterminé selon des critères de démarche environnementale et de respect des codes classiques du projet :

- Des matériaux naturels et durables : pierre calcaire porteuse et semi-porteuse, ardoise, zinc, acier.

- Des teintes lumineuses avec la pierre de calcaire qui absorbe la lumière et la restitue.

Les toitures en ardoise en contraste avec la pierre.

Les devantures de commerces sur la rue de la Porte de Trivaux suivront un ordonnancement classique traditionnel.



Le lot 03 s'implantera en couronne avec le lot en phase de construction du projet de Clamart habitat. Il est mitoyen au sud avec cette propriété dont l'image de la façade figure ci dessous. Le projet de construction sur cette propriété sera conforme à l'identité du quartier, avec une façade implantée à l'alignement tout en valorisant l'espace public. Des commerces sont prévus sur cette partie donnant sur la place Pompidou.



Ce projet de Clamart habitat se trouve inséré dans le quartier de l'opération « Le Nôtre », dont il respecte les principes et les objectifs, sans pour autant rentrer dans le périmètre d'étude. Il en constitue la « porte d'entrée » sud-ouest. Le programme de cette opération prévoit la construction de 102 logements sociaux et en accession sociale. Répondant aux prescriptions architecturales de l'opération « Le Nôtre », ce projet limitrophe prend en compte le patrimoine végétal à proximité directe du site : la forêt de Meudon et la promenade de la Terrasse. Le terrain d'assiette de ce projet, a une surface de 2215 m².

Organisation et déroulement de l'enquête

1. Désignation du commissaire enquêteur

Cette désignation fait suite à la demande du Maire de Clamart conformément à l'article R 123-5 du code de l'environnement en date 4 février 2021 à la Présidence du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise afin de faire désigner un commissaire enquêteur.

Par décision n° E21000004/92 date du 15 février 2021, le tribunal administratif de Cergy-Pontoise m'a désigné en temps que commissaire enquêteur.

2. Arrêté d'organisation de l'enquête publique

L'arrêté municipal N° DAJA-09/2021 a défini les modalités de déroulement de l'enquête. Il vise notamment les textes suivants :

- Le code de l'environnement (articles L122-1 et suivants et R122-1 et suivants)
- Le code de l'urbanisme et notamment les articles L421-1 et suivants et l'article R 421-1
- Le PLU révisé approuvé par l'établissement Public Territorial du « Vallée Sud-Grand Paris » les 12 juillet 2016 et 25 septembre 2018,
- L'arrêté n° A-24/2020 du 29 juillet 2020 constatant la mise à jour N°2 des annexes du PLU de Clamart
- Le dépôt du permis d'aménager n° PA 92023 20 B0003 du le 19 novembre 2020 par la SPLA PANORAMA Vallée Sud-Grand Paris
- L'étude d'impact et son résumé non technique
- L'avis 2021-1664 de la MRAE d'ile de France sur l'étude d'impact visée
- Le mémoire du Maître d'ouvrage du 18 mars 2021 en réponse à la MRAE
- La décision n° E21000004/92 du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise du 15 février 2021 portant désignation du commissaire enquêteur



3. Opérations préalables à l'ouverture de l'enquête

Le dossier d'enquête et le registre ont été visés et paraphés par mes soins le premier jour du début de l'enquête. Un registre électronique a également été ouvert et accessible au public.

Le Commissaire Enquêteur a assisté à une réunion de présentation organisée à la Mairie de Clamart le 17 mars 2021 en présence du Maître d'ouvrage, Mme Nelly PINAUD Directrice de Vallée Sud Aménagement et Mme Cecile YAMACI, chargée d'opérations, de Madame Catherine LAMBARD directrice de l'urbanisme et du logement de la Mairie de Clamart, assistée de MM Dorian STEPHAN et Noreen BELLANCE, Instructeurs du droit des sols

Une présentation complémentaire du projet s'est ensuite déroulée par visio-conférence avec Monsieur Jean-Didier BERGER, Maire de Clamart en présence de Mme PINAUD et de Mme LAMBARD.

4. Visites du site

Deux visites du quartier du Pavé Blanc ont été effectuées préalablement à l'ouverture de l'enquête :

- le 11 mars 2021 afin de situer le périmètre du projet d'aménagement et son contexte ;
- le 7 avril 2021 une visite spécifique et détaillée du site a été organisée sous la conduite de la représentante de la Maitrise d'ouvrage, Mme PINAUD directrice de la SPLA Vallée Sud et de Mme YAMACI.

5. L'information du public

Le public a été convié par voie d'affichage, d'insertions dans la presse et d'informations digitales sur le site internet municipal et en Mairie pour la consultation du dossier d'enquête. Il avait la possibilité de rencontrer le commissaire enquêteur lors des permanences en Mairie, de prendre rendez vous pour un entretien téléphonique lors de permanences dédiées et de porter ses observations sur le registre électronique ouvert pendant la durée de l'enquête. Les horaires d'ouverture du service de l'urbanisme au 1-5 avenue Jean Jaurès à Clamart étant les suivantes : Lundi de 8H30 à 12 h ; Mardi de 13h30 à 17h 30 ; Mercredi de 8H30 à 12 h ; Jeudi de 13h30 à 17h 30 ; Vendredi de 8H30 à 12 h.

Celle-ci a été faite conformément à la réglementation en vigueur et constatée par huissier (voie de presse, affichage sur le site et sur les panneaux administratifs de la ville de Clamart). Ces constats sont repris en annexes.

En outre l'enquête était annoncée sur le site internet de la ville de Clamart et dans le bulletin municipal de mars 2021 (copie en annexe)

Le commissaire enquêteur n'a pas estimé opportun d'organiser une réunion d'information et d'échange, qui n'est d'ailleurs pas prévue obligatoirement pour ce type d'enquête, étant entendu que le projet d'aménagement avait fait l'objet de plusieurs phases de concertation successives. De plus aucune sollicitation n'a été formulée à ce titre auprès du commissaire enquêteur.

Compte tenu de ces mesures, je considère que l'information du public a été réalisée conformément aux prescriptions du code l'environnement

6. Les permanences

Les permanences prévues par l'arrêté DAJA 09/2021 en date du 1^o mars 2021 ont été assurées à la mairie de CLAMART. 1-3 AVENUE JEAN JAURES.

- Lundi 22 mars 2021 de 8h30 à 12h00
- Jeudi 08 avril 2021 de 13h30 à 17h30
- Vendredi 23 avril 2021 de 13h30 à 17h30

Deux permanences téléphoniques, avec prise de rendez-vous, ont été programmées les 30 mars et 13 avril 2021.

A la fin de l'enquête, il a été procédé à la clôture du registre d'enquête papier ouvert à la Mairie de Clamart.

7. L'affichage réglementaire en mairie et sur site

L'affichage a été réalisé à compter du 5 mars 2021 pour l'avis d'enquête initial au centre administratif de la mairie de Clamart et sur le site du Pavé Blanc concerné par l'enquête, à la fois sur les panneaux municipaux et sur des emplacements divers à des carrefours de la parcelle concernée. Cet affichage sur le site a été certifié par constat d'huissier les 5, 6 et 9 mars 2021 et par un nouveau constat le 9 avril 2021 (voir annexes).

8. Les informations réglementaires dans la presse

Les annonces légales sont parues dans la presse (voir annexes) :

- Pour le premier avis : le 5 et 6 mars 2021
- Pour le 2^{ème} avis : le 23 mars 2021

Ces insertions dans la presse, dans deux quotidiens et à deux reprises, ont été effectuées dans « Les Echos » et dans « Le Figaro ».

9. Les conditions d'accueil du public

Les conditions d'accueil du public étaient facilitées par la mise à disposition d'un écran tactile pour la consultation du registre électronique, selon les règles de sécurité sanitaire en vigueur, des pièces du dossier de permis de construire et par la présence constante des personnels de la mairie pour mettre le dossier d'enquête et le registre à disposition du public lors des horaires d'ouverture des services.

10. Déroulement des permanences

Les permanences ont eu lieu, à la mairie de Clamart aux jours et horaires fixés par l'arrêté municipal. Elles se sont tenues dans un bureau situé au 3^o étage de la mairie, permettant l'accès du public dans des conditions de sécurité sanitaire optimales compte tenu des mesures liées à la pandémie de COVID19. Huit personnes se sont présentées à ces permanences pour rencontrer le commissaire enquêteur.

11. Registre électronique

Le registre électronique a été mis à la disposition du public le premier jour de l'enquête à savoir le lundi 22 mars 2021 jusqu'au vendredi 23 avril à 17h30.

Les 135 observations recueillies sur le registre électronique figurent en annexe.

12. Climat général de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un bon climat, le commissaire enquêteur a été en mesure d'accomplir sa tâche sans difficulté. Il a été constaté que l'enquête a suscité un intérêt certain de la population.

Une observation (n° 94) a fait l'objet d'une action de modération sur le registre électronique dans la mesure où il s'agissait d'une mise en cause explicite du rôle du commissaire enquêteur.

13. Formalités de fin d'enquête et de clôture

L'enquête s'est achevée le 23 avril 2021 à 17h30. Le registre ouvert à la Mairie de Clamart a été clôturé par mes soins lors de la dernière permanence. Conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement, le Commissaire Enquêteur a communiqué par courrier électronique le 30 avril 2021 au représentant de la SPLA vallée Sud Grand Paris son procès verbal de synthèse des observations formulées au cours de l'enquête. La réunion de remise formelle du PV de synthèse (article R-123.18 du code de l'environnement) a eu lieu le vendredi 30 avril 2021 de 13h30 à 15h dans les bureaux de la Mairie de Clamart pour commentaires.

La Maitrise d'ouvrage m'a transmis par mail le 07 mai 2021 le mémoire en réponse. J'ai reçu ce mémoire par porteur ce même jour.

Observations recueillies et analyse

Au cours de cette enquête, le public s'est exprimé essentiellement par voie dématérialisée mais peu de personnes se sont déplacées au cours des trois permanences et une seule a utilisé le dispositif d'accueil téléphonique (un rendez vous effectif et un rendez vous annulé).

Le recueil des observations a été réalisé par la compilation du registre papier d'une part et du registre électronique d'autre part. Ce dernier permettant d'obtenir de façon automatique les données de consultation du dossier d'enquête par jour et heure et les observations émises. Le rendez vous téléphonique a fait l'objet d'une retranscription synthétique ainsi que les entretiens lors des permanences pour figurer en annexe du PV de synthèse.

1. Les observations recueillies (statistique par type de registre)

- Registre ouvert à la Mairie de Clamart ;
Deux observations reprises dans le registre papier.

- Entretiens lors des permanences ;
Huit personnes se sont présentées lors de l'enquête donnant lieu à une synthèse.

- Entretiens téléphoniques ;
Un rendez vous téléphonique faisant l'objet d'un compte-rendu.

- Courriers reçus en Mairie ;
Trois courriers ont été reçus et annexés au registre papier en fin d'enquête, la synthèse de ces documents figure au Procès verbal du 30 avril 2021. Un autre courrier a été remis hors délais en raison d'une erreur de distribution de la Poste, cependant ce courrier daté du 8 avril 2021 de l'association des locataires 3F du Pavé Blanc CLCV avait été annexé à une observation du registre électronique auparavant, donc pris en compte.

- Registre électronique ;
135 observations recueillies lors de l'enquête sur le registre dématérialisé dont cinq dépôts par email. 2360 consultations du dossier d'enquête
Les documents du permis d'aménager ont fait l'objet de plusieurs téléchargements dont les plus consultés ont été :
- Sommaire des pièces du permis (59) Note de présentation (89 fois) ; Pièce 2 plan de situation du terrain (32) ; Permis d'aménager CERFA (36) ; Programme de travaux (28) ; Plan Paysager (30) ; Etude d'impact (35)
- Les autres documents ont été en moyenne téléchargés une douzaine de fois chacun.
- Les observations du registre électronique ont été consultées à 3286 reprises.

Compte tenu de ces remarques préliminaires, pour faciliter la lecture des observations et celles des réponses données par le Maître d'Ouvrage, les observations ont été regroupées par thèmes dans le procès verbal de synthèse. L'expression du public a été résumée puis des extraits des observations ont été intégrés au procès verbal de synthèse dans la mesure où chaque observation reprenant fréquemment des avis similaires.

L'analyse a été effectuée à l'issue du dernier jour de l'enquête à savoir le 23 avril 2021 pour le registre déposé en mairie.

En ce qui concerne le registre électronique le dépouillement s'est déroulé au fil de l'enquête dans la mesure où les données sont accessibles par le commissaire enquêteur en ligne au moyen d'une liaison sécurisée par mot de passe.

2. Les thèmes abordés

Les observations du public ont été classés par thèmes principaux et divisés en plusieurs sujets.

Thème 1 - Les observations du public relatives à l'équilibre et à l'économie générale du programme

Thème 2 - Les observations du public relatives à l'insertion du projet dans son environnement

Thème 3 - Les observations du public sur les conséquences environnementales du projet

Thème 4 - Les observations du public relatives à la procédure d'enquête publique

Le tableau ci dessous recense les observation par type de support :

Les observations ont été collationnées selon les thèmes abordés, donc certaines expressions d'un même auteur ayant émis plusieurs avis sur des thèmes différents, ont été comptabilisés dans le tableau ci dessus à plusieurs reprises. Le total des observations est donc supérieur à celui des auteurs soit 159 avis tenus par 135 intervenants au registre électronique et sur les autres supports.

Les **avis favorables** se rapportent à la qualité architecturale et environnementale du projet d'aménagement et à son intérêt économique pour la ville de Clamart.

Les avis favorables concernent principalement les points suivants : (60 observations)

- L'atout économique pour Clamart
- La construction de logements sociaux et l'apport pour la mixité sociale
- La qualité architecturale du projet

Les avis défavorables se concentrent sur les points suivants : (58 observations)

- La cohérence du projet, l'impact environnemental et social des démolitions et relogements pour les résidents
- La densité des constructions prévues sur le site du projet « Le Notre
- L'impact des nouvelles constructions sur les nuisances sonores et environnementales
- Les déplacements et la saturation des transports en commun générée par l'apport de population nouvelle

Thèmes	Expression écrites	Permanences téléphoniques et	Total	
	Registre & Courrier	Internet		
Thème 1	4	43	6	53
Thème 2	2	33	2	37
Thème 3	3	51	2	56
Thème 4	0	13	0	13
TOTAL	9	140	10	159*

- Les conséquences du chantier

3. La répartition des observations par auteur

Les associations

Cinq associations se sont exprimées lors de l'enquête :

- L'association « Vivre à Clamart », s'est présentée lors de la première permanence en mairie le 22 mars 2021 à 10 h.
- L'association AUT (Association des usagers des transports)
- L'association comité de sauvegarde des sites de Meudon (CSSM)
- L'association « Clamart Citoyenne »
- L'association locale des locataire 3F à Clamart (CLCV)
- Collectif « Un autre Clamart »

Formation politique :

Groupe EELV Clamart ; Elus Démocrates Clamartois.

Le public

Le public s'est exprimé essentiellement dans le cadre du registre électronique : Il a été comptabilisé 30 observations anonymes et 46 observations partiellement anonymes puisque ne comportant qu'une adresse de messagerie internet. Les avis considérés comme anonymes représentent donc un total 34 % des avis exprimés.

Quatre visites (huit personnes) lors des permanences et un entretien téléphonique sur rendez vous.

Les entretiens des permanences ont fait l'objet d'une retranscription communiquée dans le PV de synthèse au maître d'ouvrage.

L'entretien téléphonique avec Mr LANG a fait l'objet d'une retranscription communiquée dans le PV de synthèse au maître d'ouvrage.

Trois courriers ont été adressés au commissaire enquêteur en mairie :

- Courrier du 16 avril 2021 de Mme Huguette Baudin contestant le projet et les démolitions de immeubles du pavé Blanc. -
- Courrier du 19 avril 2021 de Mme Martinoff contestant le projet et les démolitions des immeubles du Pavé Blanc ainsi que ses impacts sociaux.
- Courrier du 2 avril 2021 de Mr RABIAH contestant le projet et les démolitions des immeubles du Pavé Blanc (3 courriers en annexe)

La visite des représentants de l'association « Vivre à Clamart » le premier jour de l'enquête a été mentionné dans ce registre à l'initiative du Commissaire Enquêteur pour l'information du public, ainsi que la jonction des documents remis par Mr Lorrain et Mme Ambos, Mr Massot lors de la permanence du 23 avril.

4. Interventions des personnes publiques associées (PPA)

Les PPA ont, préalablement au démarrage de l'enquête, été consultées pour disposer des informations relatives au permis d'aménager sur les sujets les concernant et exprimer leur avis de conformité sur la faisabilité du projet.

Les autorisations obtenues ont été mises à la connaissance du public lors de l'enquête et sont résumées ci dessous :

Préfet d'Ile de France : Direction régionale et interrégionale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE)

La DRIEE accuse réception le 13 janvier 2021 (en annexe) de la saisie de l'autorité environnementale du dossier d'aménagement et de requalification du quartier du pavé Blanc à Clamart. La décision de l'autorité environnementale n° 2021-1664 a été émise suite à délibération en date du 11 mars 2021.

Préfet des hauts de Seine :

Par Courrier en date du 13 janvier 2017 (en annexe) le Préfet des Hauts de Seine fait suite au départ du dossier d'intention de démolir déposé par la mairie et émet un avis favorable assorti de plusieurs réserves notamment sur le plan de relogement devant faire l'objet d'une enquête sociale spécifique. Le courrier du Préfet du 17 juin 2020 confirme l'avis favorable émis concernant la seconde phase des démolitions du Pavé Blanc en indiquant que le relogement prévu devait tenir compte de la composition des foyers et ne pas entraîner de sous occupation.

Direction des affaires culturelles d'Ile de France (DRAC)

Par courrier en date du 15 décembre 2020 (en annexe) la Direction Régionale des Affaires Culturelles a rendu un avis :

« Avis conforme en date du 11 décembre 2020 : En l'état des connaissances archéologiques sur le secteur concerné, de la nature et de l'impact des travaux projetés, ceux-ci ne semblent pas susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. Ce projet ne donnera pas lieu à une prescription d'archéologie préventive. »

L'établissement territorial Vallée Sud Grand Paris

Saisi le 8 décembre 2020, l'établissement territorial a émis l'avis favorable numéro 1220-08304 A (en annexe) en date du 7 janvier 2021 sur le volet environnement de l'aménagement.

Le département des Hauts de Seine

Par Courrier en date du 19 janvier 2021 (en annexe) le service de la voirie a émis un avis favorable aux opérations d'aménagement route du Pavé Blanc sous réserve de prescriptions en matière d'accès, de conditions d'occupation du domaine public pendant et après les travaux

L'architecte des bâtiments de France

Par courrier en date du 1^{er} février 2021 et après examen, l'architecte des Bâtiments de France donne son accord au projet qui prévoit sur cette partie l'aménagement d'un espace public paysager dans la continuité de l'axe conçu par l'architecte paysagiste Le Nôtre au XVII^e siècle. Le contrôle de la conformité des travaux sera réalisé en collaboration avec l'architecte des Bâtiments de France en application des articles L.462-2 et R.462-7 du code de l'urbanisme.

5. Entretien avec la société I3F

Rencontre avec la société I3F concernant les modalités de l'opération de démolition et de cession des terrains : Réunion à distance avec Mme Valérie FOURNIER, directrice générale de I3F et M. BRIDEY, directeur du renouvellement urbain chez I3F, le lundi 19 avril 2021 à 17H30. (compte rendu au PV de Synthèse)

6. Procès verbal de synthèse

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement, le procès verbal de synthèse des observations formulées au cours de l'enquête a été communiqué au représentant du maître d'ouvrage la SPLA Vallée Sud aménagement.

Il figure en annexe n° 11 du présent rapport.

Une réunion de présentation a été organisée dans ce but le 30 avril 2021 à 13 h 30 en présence de la représentante du maître d'ouvrage, du Maire de Clamart et de la chef de service de l'urbanisme et droit des sols.

Les observations du public ont été classés par thèmes principaux et divisés en plusieurs sujets.

Thème 1 - Les observations du public relatives à l'économie générale du programme

Sujet n° 1 : Démolition de la cité du pavé Blanc (I3F)

Sujet n° 2 : La problématique de sécurité et les incidences économiques et sociales

Sujet n° 3 : Attractivité et intérêt de l'aménagement pour la ville de Clamart

Thème 2 - Les observations du public relatives à l'insertion du projet dans son environnement

Sujet n° 4 : La densité du projet « Le Notre »

Sujet n° 5 : Les équipements publics et commerciaux du projet

Thème 3 - Les observations du public sur les conséquences environnementales du projet

Sujet n° 6 : La végétalisation dans le projet « Le Notre »

Sujet n° 7 : Les incidences du projet sur la circulation et les moyens de transport

Sujet n° 8 : L'impact du projet en terme de consommation d'énergie et de pollution

Sujet n° 9 : Les incidences de l'aménagement sur le risque d'imperméabilisation des sols

Sujet n° 10 : La gestion des chantiers de démolition et reconstruction

Thème 4 - Le déroulement de la concertation et de l'enquête

Sujet N° 11 : déroulement de l'enquête

Le maître d'ouvrage a apporté les réponses suivantes aux questions formulées par le public dans sa réponse transmise par mail le 7 mai 2021 et remis par porteur le 10 mai 2021. (voir annexe 11)

THEME 1 : Les observations du public relatives à l'économie générale du programme

Exposé du sujet n° 1 : Démolition de la cité du Pavé Blanc (I3F)

Résumé de l'expression du public : La destruction des logements sociaux existants, qui ont fait l'objet d'une réhabilitation récente, n'est pas comprise et soulève des problématiques sociales et de relogement pour les résidents même si une volonté de renouveler le quartier s'est exprimée;

Question 1.1 : Quelles ont été les motivations principales du choix prévoyant la destruction - reconstruction plutôt que la réhabilitation en préservant les qualités de l'existant ou en procédant à des améliorations énergétiques ?

Commentaires et avis technique du MOA

Le choix de démolir-reconstruire plutôt que réhabiliter résulte de la prise en compte de plusieurs paramètres :

• **L'état du bâti et son évolution prévisible.** En effet, malgré des investissements sur les biens, le maintien de ce patrimoine nécessite encore des investissements complémentaires importants pour un résultat qui n'est pas comparable à un patrimoine neuf. Ainsi malgré les travaux de réhabilitation des logements, tous les bâtiments portent l'étiquette énergétique D, résultat donné à la suite des diagnostics effectués sur la performance énergétique (DPE) joints à notre mémoire en réponse à la suite l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile de France du 11 mars 2021. Cette information confirme que les bâtiments sont plutôt énergivores, des lourds travaux de remise aux normes doivent ainsi être effectués pour répondre aux enjeux de développement durable.

• **Le constat de problèmes structurants ne pouvant pas être résorbés par la rénovation :** problème de stationnement notamment, conception urbaine du quartier fermé sur lui-même. Le quartier reste enclavé et refermé sur lui-même, les places de parkings sont insuffisantes suscitant du stationnement sauvage.

Il est ainsi précisé dans le contrat d'intérêt national conclu entre les villes de Fontenay Aux Roses, Clamart et l'Etat en 2017 que «...même si tous les logements de cette cité relèvent de l'habitat social ont été réhabilités, les problèmes urbains d'insécurité et d'incivilité perdurent et stigmatisent ce quartier. Il en résulte une dévalorisation de la qualité de vie des habitants. Pourtant ce secteur ne manque pas d'atouts. Il est bien desservi par les transports en commun, notamment le T6 et un pôle intermodal ; il bénéficie de la proximité du site exceptionnel de la Forêt de Meudon qui n'est pas du tout valorisé aujourd'hui... »

La concertation menée avec les habitants du quartier qui a permis de déterminer les objectifs du projet.

En effet, la concertation menée avec les habitants du quartier a permis de déterminer les objectifs de requalification du quartier suivants ;

- Valoriser les ressources naturelles du site et de ses alentours
- Mettre en valeur les atouts urbains
- Impulser un dynamisme économique et commercial
- Organiser un développement urbain qualitatif par le réaménagement des

îlots

- Apaiser les déplacements et organiser leur complémentarité
- Aménager les cœurs d'îlots verts
- Désenclaver le quartier
- Donner une meilleure lisibilité au site
- Proposer une résidentialisation
- Requalifier le mail et la noue existante.

Question 1.2 : Quel serait l'impact sur les étapes prévues de démolition si des résidents ne souhaitent pas quitter les immeubles I3F actuels ?

Commentaires et avis technique du MOA

Le projet est prévu en plusieurs phases permettant ainsi le relogement de personnes sur site. Ce phasage permet donc à des occupants des immeubles I3F le relogement dans le quartier.

Par ailleurs, il pourra être proposé aux occupants des immeubles I3F le maintien dans le patrimoine I3F existant conservé sur ce site.

Ainsi le souhait de demeurer sur site dans les logements neufs ou existants permet d'être satisfait sans impact sur les étapes de la démolition.

Le projet de requalification urbaine nécessite de réunir toutes les conditions d'une bonne prise en compte des besoins et des contraintes des locataires. Ainsi, la démarche du relogement a été formalisée à travers une charte de relogement. Les locataires sont donc accompagnés et relogés dans les meilleures conditions.

Question 1.3 : Quelle est la situation des recours gracieux contre les permis de démolir à la préfecture et auprès du maire qui n'ont jusqu'alors pas reçu de réponse ?

Commentaires et avis technique du MOA

Les recours gracieux contre les permis de démolir sont en cours de traitement par les services urbanismes des villes de Clamart et Meudon.

Question 1.4 : Pour quel motif les trois immeubles B1, B2 et B3 seront conservés soit au total 54 logements dans le projet « Le Nôtre » ?

Commentaires et avis technique du MOA

La conservation des trois immeubles B1, B2 et B3 est l'illustration que le projet ne fait pas table rase mais prend bien en compte la situation de chaque immeuble.

Ces immeubles ont été construits en 2013/2015. Ils sont donc récents et ne nécessitent pas actuellement d'investissements importants pour répondre aux normes actuelles.

Commentaires du commissaire enquêteur

Ce sujet de la démolition-reconstruction est particulièrement sensible et de très nombreux résidents sont intervenus pour observer et manifester leurs craintes sur les conséquences des démolitions et des opérations de relogements qui en découlent. Les arguments de la MOA sont recevables en reconnaissant implicitement les efforts entrepris pour la réduction des impacts de nature sociale vis à vis de cette opération et expliquant qu'il est prévu de reloger ceux qui en auront fait la demande dans les premiers appartements qui seront livrés dans la projet Le Notre fléchés en parc social. La MOA apporte ainsi une réponse claire et argumentée aux questions soulevées par les observations relatives à cette thématique.

1.2 Sujet numéro 2 : La problématique de sécurité et les Incidences économiques et sociales,

Résumé de l'expression du public : La problématique de **sécurité du quartier** n'est pas perçue de la même manière mais est néanmoins reprise de nombreuses fois. Les incidences économiques et sociales se focalisent sur la redynamisation du quartier avec le projet d'aménagement.

Questions posées par le public :

Question 2.1 : Les problématiques en matière de sécurité du quartier « Le Notre » ont ils été pris en compte dans le projet d'aménagement et de quelle manière ?

Commentaires et avis technique du MOA

La conception du projet a été menée en prenant en compte les dysfonctionnements du quartier actuel. La sécurité est un élément fort d'ailleurs largement évoqué lors de la concertation.

Il est ainsi précisé dans le contrat d'intérêt national conclu entre les villes de Fontenay Aux Roses, Clamart et l'Etat en 2017 que «...même si tous les logements de cette cité relèvent de l'habitat social ont été réhabilités, les problèmes urbains d'insécurité et d'incivilité perdurent et stigmatisent ce quartier.... »

Les interventions de la police municipale recensées démontrent de nombreux actes de délinquances et malveillances. En effet depuis décembre 2014, il est dénombré :

- Rue Boileau : plus de 300 interventions
- Rue Corneille : plus de 79 interventions
- Rue Racine : plus de 59 interventions
- Avenue Stendhal : plus de 43 interventions

Le projet d'aménagement est avant tout un projet ouvert évitant ainsi des zones cachées de repli pour tout genre de trafic.

Cette ouverture se traduit par la création d'espaces publics : mail, voirie, place au lieu du domaine privé de I3F aujourd'hui.



Plan masse du projet d'aménagement - pièce PA8a du permis d'aménager

Le caractère public des espaces va se traduire par la mise en place d'un système de vidéo-protection identique à celui mis en place dans les autres quartiers de la ville.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a repris cette problématique évoquée par quelques personnes sur le volet sécurité publique de la zone et des espaces entre les immeubles difficiles à surveiller. La mise en place d'une vidéo-surveillance robuste peut aider à traiter préventivement les incidents et répondre à cette crainte. Le commissaire enquêteur considère donc que cette réponse éclaire bien le sujet soulevé par cette observation connexe au dossier de permis d'aménager.

Question 2.2 : Le sujet de l'implantation de surfaces commerciales et d'activités économiques a-t-il été pris suffisamment en compte dans ce projet d'aménagement ?

Commentaires et avis technique du MOA

L'objectif du projet en matière d'offre commerciale est de conforter la polarité de la place Georges Pompidou.



L'Office Public de l'Habitat Clamart Habitat qui développe un projet de construction hors permis d'aménager le long de la place, prévoit un rez de chaussée commerciale.

Il est également prévu des coques commerciales en rez-de-chaussée côté place du lot 5, Ces commerces, représentant environ 1 000 m², seront complémentaires à ceux existants en rez-de-chaussée des immeubles conservés.

Il s'agit là d'un projet équilibré. Il convient de rappeler qu'un centre commercial existait sur les emprises et a dû être fermé puis démoli.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que les réponses du MOA sont complètes et répondent bien aux questions soulevées par cette observation avec une mise en perspective du projet en remarquant toutefois que les implantations commerciales sont essentiellement prévues hors périmètre de l'aménagement.

1.3 Sujet numéro 3 : Attractivité et intérêt de l'aménagement pour la ville de Clamart

Exposé du sujet : Programme mixte logements sociaux et en accession à la propriété

Résumé de l'expression du public : Le programme de mixité sociale vise à modifier la proportion des logements locatifs aidés dans le quartier Le Notre

Question 3.1 : Quel est le pourcentage de logements sociaux dans le périmètre des Hauts de Clamart par rapport aux autres quartiers de la ville ?

Commentaires et avis technique du MOA

La part de logements sociaux sur la commune de Clamart est d'un peu plus de 30%.

Sur ces 30%, plus de 75 % sont situés dans le Haut de Clamart.

Question 3.2 : Quelles seront les modalités de gestion des logements sociaux construits dans le projet « Le Notre » ?

Commentaires et avis technique du MOA

L'ensemble des logements sociaux du projet le Nôtre sera géré par la société I3F qui en sera propriétaire.

Commentaires du commissaire enquêteur

La loi SRU impose de consacrer une part significative de logements sociaux aux nouveaux programme et ces textes s'imposent donc au projet « Le Notre ». Le déséquilibre entre le nord et le sud de Clamart est manifeste mais la structure de l'habitat au sud et l'ancienneté du parc au nord sont des éléments de contraintes incontournables. Le commissaire enquêteur considère que les réponses du MOA sont argumentées quoique peu développées. La gestion d'un bailleur social reconnu et expérimenté peut permettre d'estomper les éventuelles difficultés de gestion qui sont parfois anticipées par le public et qui peuvent rejaillir sur l'aspect général du bâtiment sur le long terme. Le commissaire enquêteur considère que les réponses du MOA sont adaptées aux questions soulevées par cette observation.

THEME 2 : Les observations du public relatives à l'insertion du projet dans son environnement

2.1 Sujet numéro 4 : La densité du projet « Le Notre » et le PLU

Résumé de l'expression du public : La densité du quartier du pavé Blanc sera augmentée au détriment des espaces verts. Certains y trouvent un manque d'équilibre entre vitalité économique bénéfique, espaces verts et qualité de vie propre au quartier mais pour d'autres il s'agit d'un projet architectural de qualité.

Question 4.1 : Aurait-il été possible de limiter la densité des constructions prévues ?

Commentaires et avis technique du MOA

Le site fait l'objet d'un contrat d'intérêt national signé le 13 janvier 2017 entre les communes de Fontenay-aux-Roses, de Clamart et l'Etat. Ce projet est donc un site prioritaire pour le développement de l'offre de logements sur le territoire.

Par ailleurs, Le site répond aux objectifs fixés par le SDRIF.

L'objectif est que le projet participe aux politiques suivantes portées par l'Etat :

- Atteindre 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.

En outre, le projet d'aménagement présenté est le résultat de la recherche d'un équilibre autour des données suivantes :

- Permettre à tout logement construit ou reconstruit du quartier de disposer de place de stationnement en sous-sol des immeubles bâtis,
- Répondre aux objectifs fixés dans le cadre de la concertation notamment éviter la reconstruction de barres et tours,
- Assurer l'équilibre économique du projet permettant le financement du relogement, la démolition et la reconstruction dans la mesure où ce projet ne fait pas l'objet de financement type ANRU.

Question 4.2 : Des solutions alternatives ont elles été étudiées pour l'implantation des immeubles du quartier « Le Notre » de façon à augmenter la superficie des cœurs d'îlot entre les constructions ?

Commentaires et avis technique du MOA

L'augmentation de la superficie des cœurs d'îlot suppose deux principales conséquences :

- Augmentation de la hauteur du bâti revenant à reconstruire ce qui vient d'être démolé.
- Réduction de l'emprise du bâti supposant une diminution de l'emprise des stationnements en sous-sol (pour augmenter les cœurs d'îlot en plein terre) ou la multiplication des niveaux de sous-sol économiquement non assumables.

Au regard de ces impacts, il a été décidé de rechercher un équilibre hauteur/cœur d'îlot.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que les réponses du MOA sont complètes et répondent bien aux questions soulevées par ces observations avec une mise en perspective du projet. Le choix de l'aménageur est argumenté pour permettre de comprendre l'arbitrage réalisé en terme de hauteur des immeubles et de surface occupée au sol, sans doute au détriment de l'ampleur des cœurs d'immeubles, mais tout un ménageant la viabilité du modèle économique retenu.

Question 4.3 : Une concertation avec la ville de Meudon aurait elle été possible pour tenir compte d'infrastructures communes et notamment des opérations de rénovation en cours à Meudon à proximité immédiate du quartier du Pavé Blanc ?

Commentaires et avis technique du MOA

La concertation avec la ville de Meudon existe dans un contexte de développement urbain fort pour les deux communes. La ville de Meudon développe son nouveau quartier « My Meudon » à proximité de l'opération le Nôtre.

Les échanges entre les équipes municipales ont été nombreux notamment une réunion regroupant les services de deux collectivités, les bailleurs, l'Office National des Forêts, la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie, la DRAC..) a été réalisée sous l'égide des deux maires le 29 juin 2018

Enfin il convient de préciser que la gestion des transports ainsi que les équipements importants (tels que collèges, lycées...) ne sont pas gérés par les villes mais par des organes supra communaux (département, région). Le sujet des infrastructures par exemple est traité en étroite concertation : la réalisation du tramway T6 en est l'exemple.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que les réponses du MOA sont claires et répondent aux interrogations soulevées par cette observation en tenant compte des actions de coordination intercommunales autour des différents projets.

Question 4.4 : Comment la problématique de l'ensoleillement des appartements a t-elle été étudiée dans le projet ?

Commentaires et avis technique du MOA

Le sujet de l'ensoleillement des appartements a été étudié dès les premières étapes de la conception du projet. Une étude d'héliodrom a été réalisée (page 160 de l'étude d'impact).

Il a également été pris en compte dans la conception même des logements, en limitant au maximum les logements mono-orientés nord (représentant 14,62%).

Nous avons privilégié les logements avec espaces extérieurs. En effet, en moyenne 76,14% des logements ont un espace extérieur.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que les schémas et l'étude réalisée sur les ombres portées sur les immeubles dans l'étude d'impact est suffisamment pédagogique. Sans pour autant lever certaines appréhensions du public sur cette question évoquée à quelques reprises ; cette étude et les explications du MOA permettent de limiter les fausses interprétations en les objectivant.

Question 4.5 : Pour quelle raison le projet ne se prolonge t-il pas dans la continuité du « tapis Vert » ?

Commentaires et avis technique du MOA

Le projet d'aménagement s'arrête à l'avenue Stendhal. Toutefois, nous travaillons effectivement au prolongement du tapis vert au-delà de cette limite.

Une construction à usage de restaurant est dans cette perspective. L'acquisition de cette construction par l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris permet d'assurer cette continuité.



Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que les réponses du MOA relative au développement du la perspective du tapis vert sont complètes et répondent bien aux questions soulevées par cette observation.

Résumé de l'expression du public : Le PLU évoque une condition de hauteur de bâtiments et de création d'emploi qui n'est pas prise en compte pour le projet « Le Notre »

Question 4.6 : Quelles sont les règles générales du PLU et en particulier sur cette zone « UAb » en matière d'emploi implantés ?

Commentaires et avis technique du MOA

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable prévoit une ambition 2 « une ville plus attractive » - objectif 2 : « impulser une dynamique économique et commerciale ». Il est notamment question du développement économique des zones telles que NOVEOS ou le long de la RD 906. Le périmètre du projet n'est pas concerné. **Le règlement de la zone UAb ne prévoit pas de mesure spécifique pour l'emploi.**

Question 4.7 : Quelles sont les règles du PLU sur cette zone « UAb » en matière de hauteur maximale des bâtiments et en matière de vis à vis entre les immeubles ? Des coefficients de végétalisation, hors pleine terre, existent-ils ?

Commentaires et avis technique du MOA

S'agissant des hauteurs :

L'article UAb 10 prévoit que

« 10.1 La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 29 m.

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...)

10.2 Un dépassement ponctuel de la hauteur des constructions pourra être autorisé pour des raisons urbanistiques, paysagères ou architecturales dans une emprise maximale de 10% de l'unité foncière.

10.3 en cas d'attique, celui-ci devra présenter un recul de 1,50 mètre minimum.

10.4 Les pylônes, les supports de lignes électriques ou d'antennes sont exemptés de cette règle. »

S'agissant des implantations des constructions les unes par rapport aux autres :

L'article UAb8 indique que :

« Les bâtiments peuvent être

8.1 contigus

8.2 non contigus à condition que le retrait séparant la façade d'un bâtiment de celle d'un autre bâtiment soit au moins égal à 6 mètres au minimum.

8.2.2 Dans le cas d'un bâtiment principal et d'une annexe, la distance entre ces deux constructions devra être supérieure ou égale à 3 mètres.

Nota : la distance se calcule à partir du nu de façade. »

S'agissant des espaces libres et plantations :

L'article UAb 13 précise que :

« 13.1 Pour tout projet de construction, au moins 20% de la superficie du terrain devra être traitée en espaces verts ou paysagers dont au moins 10% devra être traité en pleine terre.

Seront privilégiés les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.

.... »

Le projet d'aménagement le Nôtre a été conçu au regard de ces règles.

Commentaires du commissaire enquêteur

La réponse du MOA en ce qui concerne la prise en compte des activités dans le PLU est claire et satisfaisante puisque le sujet est traité mais hors périmètre d'aménagement. La prise en compte architecturale du cadre de vie des résidents compense l'absence de règle contraignante du PLU en la matière (vis à vis et végétalisation) donc le commissaire enquêteur considère que les réponses du MOA sont argumentées.

2.2 Sujet numéro 5 : Les équipements publics du projet

Résumé de l'expression du public : L'apport de population nouvelle risque d'entraîner une saturation des équipements scolaires, des transports mais va accentuer la présence des commerces et activités diverses.

Question 5.1 : Les équipements publics actuels peuvent ils permettre l'accueil d'un surcroît de population dans ce quartier et y a-t-il des projets d'implantations nouvelles ?

Commentaires et avis technique du MOA

Le projet d'aménagement Le Nôtre prend en compte l'impact de l'arrivée de nouveaux habitants dans le programme des équipements publics.

En effet, un Projet Urbain Partenarial (pièce PA 32 du permis d'aménager) a été conclu entre la ville de Clamart, l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris et la SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT prévoyant le financement de :

- La création de 3,5 classes de maternelles et d'élémentaires pour un montant de 3 360 000 euros TTC
- La création de 16 berceaux pour un montant de 864 000 euros TTC
- La création d'un équipement multisports d'environ 1 650 m² dans le quartier Grand Canal à Clamart auquel l'opération Le Nôtre participera à hauteur 1 855 062 euros TTC.

L'impact du projet sur les équipements a donc bien été pris en compte.

Question 5.2 : Quelles seront en particulier les conséquences de l'apport de population sur les équipements scolaires du quartier ?

Commentaires et avis technique du MOA

Le besoin en équipement scolaire issu du projet (379 nouveaux logements) est calculé comme suit :

- Besoin en classe en pré élémentaire : $0.08 * \text{le nombre de logements (379)} / 25 = 1,21$
- Besoin en classe en élémentaire : $(0.14 * 379) / 25 = 2,12$

Soit en définitif un besoin de 3,33 classes, arrondi à 3,5.

Commentaires du commissaire enquêteur

Les inquiétudes sur la saturation des établissements scolaires du secteur compte tenu de l'apport en population jeune est légitime. La MOA apporte des réponses chiffrées qui sont parfaitement recevables si ce n'est que le contexte scolaire au delà du primaire n'est pas

évoqué dans ce paragraphe et que aussi sur ce point que les tensions en terme de place peuvent être dommageable pour les familles.

THEME 3 : Les conséquences environnementales du projet

Sujet numéro 6 : La végétalisation dans le projet « Le Notre »

Résumé de l'expression du public : Le projet d'aménagement aura des incidences sur la biodiversité et la végétalisation en sera profondément modifié

Question posée par le public relatif à la faune et flore

Question 6.1 : L'étude d'impact a-t-elle pris en compte la faune et flore environnant le projet d'aménagement susceptible d'être concernée par les nouvelles constructions ?

Commentaires et avis technique du MOA

Une étude faune flore a été réalisée par un bureau d'étude spécialisé. Cette étude comprend un diagnostic écologique, les impacts et les mesures du projet sur les milieux naturels. L'étude complète faune flore est en annexe de l'étude d'impact.

Questions posées par le public :

Question 6.2 : Des zones végétalisées entre les immeubles seront elles conservées avec certains des arbres existants ou plantés et de quelle manière ?

Commentaires et avis technique du MOA

Comme indiqué dans notre mémoire en réponse suite à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile de France du 11 mars 2021, le projet paysager comprend des espaces aujourd'hui végétalisés.

Il est noté que ces espaces végétalisés comprennent « des espaces dégradés et pauvres en matière de biodiversité. »

Il a été notamment détaillé la raison pour laquelle la végétation actuelle ne peut pas être conservée.

De plus la complexité de l'opération réalisée par phase comprenant simultanément des phases de construction et de démolition impose l'utilisation d'espaces pour les chantiers.

Pour ces raisons, il est prévu de reconstituer les espaces végétalisés suivant les préconisations réalisées dans le cadre de l'étude faune flore.

Il convient de rappeler que le site actuel comprend une surface imperméabilisée de 30 551 m² tandis que le projet comprend une surface imperméabilisée de 12 787 m².

Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que les réponses du MOA sont complètes et répondent bien aux questions soulevées par cette observation avec une mise en perspective satisfaisante du projet.

Question 6.3 : Quel type de plantation sera possible en cœur d'îlot compte tenu de la faible épaisseur de terre qui sera présente ?

Commentaires et avis technique du MOA

Les règles de composition des cœurs d'îlot définies pour le projet sont les suivantes :

- Continuité entre l'espace public et les cœurs d'îlots :

En ce qui concerne les lots situés à proximité de la liaison verte ou de la promenade de la Perspective, il est demandé que les espaces libres des îlots se lisent comme leur prolongement, une continuité. Des plantations arborées sont souhaitées pour les parties communes. Celles-ci seront composées le plus souvent en bosquet et animeront les perspectives depuis l'espace public.

- Continuité paysagère entre îlots :

Même si les cœurs d'îlots sont découpés en lots distincts, la composition générale devra être conçue à l'échelle globale afin d'avoir une cohérence dans la conception et la perception du jardin. Une transparence entre les cœurs d'îlots sera privilégiée pour favoriser l'impression de continuité.

- Jardin en cœur d'îlot :

Le jardin devra présenter toutes les strates de végétation ainsi que des espaces de pelouses pour apporter de la lumière lors de la période hivernale. Un jeu sur les hauteurs de strates permet de donner de la profondeur et confère une ambiance plus naturelle favorable à la faune. Les arbres seront principalement plantés en bosquet et ponctuellement en isolé pour créer des ambiances variées. Des jardins ou terrasses privatives pourront être aménagés en rez-de-chaussée. Ils seront systématiquement accompagnés d'une clôture basse (1.20m) et doublée d'une haie.

Les sujets plantés sur dalle parking devront être choisis en fonction de leur capacité à supporter la sécheresse et une situation ombragée (ex : *Koeulroteria paniculata* / *Gleditsia triacanthos* 'Elegantissima' / *Quercus ilex*, etc.).

Les espèces végétales seront choisies dans un souci d'harmonie avec les structures végétales mises en place sur l'espace public et pour leur bonne adaptation aux conditions environnementales (Sol/climat/Exposition/etc.). Les forces des végétaux devront respecter les mêmes règles que les végétaux plantés en pleine terre.

Les espèces indigènes seront favorisées. Les espèces fruitières sont autorisées.

Commentaires du commissaire enquêteur

L'entretien des espaces plantés à l'intérieur des cœurs d'immeubles et sur le pourtour, gage de l'existence et de la pérennité des nombreuses surfaces végétalisées décrites plus haut, est essentiel pour leur pérennisation et le rendu de l'aspect général des nouvelles constructions.

Question 6.4 : Le phénomène d'ICU (îlot de chaleur urbain) a-t-il été pris en compte au niveau des matériaux, de l'occupation des sols et de la morphologie urbaine ?

Le phénomène des ICU est lié à plusieurs facteurs :

¥ Les propriétés thermo physiques des **matériaux** utilisés pour la construction des bâtiments, des voiries et autres infrastructures,

¥ L'occupation du **sol** (sols minéralisés, absence de végétation)

¥ La **morphologie urbaine** (voies de circulation importantes, « rugosité » urbaine diminuant la convection...)

¥ Le dégagement de chaleur issu des **activités humaines** (moteurs, systèmes de chauffage et de climatisation...)

Les matériaux urbains stockent la chaleur (15 à 30% de plus que les zones moins denses) la journée qui se libère la nuit.

Commentaires et avis technique du MOA

Comme indiqué dans notre mémoire en réponse suite à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile de France du 11 mars 2021, le phénomène d'ICU a bien été pris en compte.

Le projet prévoit des façades à haut albédos du fait du choix de la pierre calcaire semi perméable et réfléchissante. Il en est de même des espaces publics avec l'usage de pierre naturelle.

L'espace public donne une large part à la végétalisation composée de toutes les strates herbacées, arbustives et arborées. Les espaces verts sont directement accessibles constituant un réservoir de fraîcheur et de nature.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que les réponses relatives aux ilots de chaleur urbain, sujet prégnant dans les thèmes du réchauffement climatique et des épisodes de canicule à répétition, sont complètes et répondent bien aux questions soulevées par ces observations.

3.3 **Sujet numéro 7** : Les incidences du projet sur la circulation et les moyens de transport,

Résumé de l'expression du public : L'apport de population va avoir des conséquences sur la circulation et les transports mais aussi sur la pollution atmosphérique et la consommation d'énergies fossiles.

Question 7.1 : Le trafic automobile et l'encombrement des transports en commun ont-ils été jugés pour tenir compte de l'apport de nouveaux habitants sur le site du projet ? Ces derniers seront-ils développés et de quelle manière ?

Commentaires et avis technique du MOA

Une étude de circulation a été réalisée dans le cadre de l'étude d'impact. Cette étude complète est jointe en annexe de l'étude d'impact.

L'étude de circulation précise en conclusion que la requalification du quartier ne va pas générer un trafic important aux heures de pointe. La proximité avec une offre de transport en commun constitue un atout qui favorise une utilisation modérée de la voiture dans les déplacements domicile/travail.

Intégrée à un territoire en pleine mutation urbaine, la hausse de trafic générée par la requalification du quartier existant sera principalement observée au droit des accès. Néanmoins, elle constituera une part minoritaire face au trafic qui transitera depuis les projets extérieurs.

Par ailleurs, à la suite de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile de France du 11 mars 2021, l'étude de circulation a été complétée (complément en annexe de notre mémoire en réponse). Ce complément montre la réserve capacitaire des lignes de transport en commun qui desservent le site.

Ainsi l'étude complétée montre que la demande complémentaire engendrée par le projet sera absorbée sans dégrader le service.

Question 7.2 : La circulation au cœur du quartier « Le Nôtre » a t-elle suffisamment été intégrée dans une approche de cohabitation entre voitures, vélos et piétons ?

Commentaires et avis technique du MOA

L'ensemble des voies au cœur du quartier est limité à 30 km/h permettant ainsi un usage partagé des espaces entre cyclistes, piétons et automobilistes.

Afin de promouvoir l'usage du vélo, il a été imposé dans la conception des bâtiments qu'à minima 30% de la surface soit allouée au local vélo en rez-de-chaussée. Le local devra être localisé à la distance la plus faible de l'entrée du hall.

Pour information, certains lots proposeront 100% de surface allouée au local vélos en rez-de-chaussée.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que les réponses du MOA sont précises mais qu'il est à envisager néanmoins que l'éloignement des stations de métro ou de la gare Sncf et le seul recours au Tramway T6 pourront faire pencher les résidents du quartier « Le Notre » vers un arbitrage en faveur de l'utilisation de leur voiture individuelle avec les inconvénients bien connus en terme d'encombrements et de pollution.

Toutefois les aménagements relatifs au vélo qui sont prévus peuvent compenser ces flux nouveaux entraînés par une population plus importante implantée dans le quartier. Ils peuvent donc permettre de remplir un rôle compensatoire pour faire pencher la balance à l'inverse du véhicule individuel et faire gagner du temps d'accès à des moyens de transport rapides et non polluants.

3.4 Sujet numéro 8 : L'impact du projet en terme de consommation d'énergie et de pollution

Résumé de l'expression du public : L'aménagement doit répondre aux normes les plus récentes en matière de production et consommation d'énergie

Question 8.1 : Le maintien d'une centrale thermique au centre des immeubles a t-elle des incidences sur la qualité de l'air et de l'environnement du quartier ?

Commentaires et avis technique du MOA

La centrale thermique actuelle n'est pas dans le périmètre du projet d'aménagement.

La centrale n'a pas été identifiée comme source de pollution de la qualité de l'air ou de l'environnement du quartier.

Des études sont actuellement en cours pour faire évoluer cette centrale vers d'autres modes d'approvisionnement en énergie.

Question 8.2 : Existe-t-il un projet de modification de la production de chauffage sur ce site et à quelle échéance ?

Commentaires et avis technique du MOA

L'opérateur en charge de la production de chauffage du site étudie effectivement d'autres sources d'approvisionnement en énergie ; source plus vertueuse telle que la géothermie.

C'est pour cette principale raison que l'étude de faisabilité d'approvisionnement en énergie renouvelable fait état de deux hypothèses de travail :

- Raccordement à un réseau urbain
- Raccordement à un réseau collectif à l'immeuble.

Question 8.3 : Aurait-il été envisageable d'appliquer la nouvelle norme en matière de réglementation thermique (RE 2020) dès à présent aux logements pour ce projet ?

Commentaires et avis technique du MOA

Les dispositions techniques de la RE 2020 ne sont pas complètement connues à ce jour.

Le seul référentiel connu est celui de la réglementation thermique 2012.

Les projets de construction visent un objectif : RT 2012-20% qui devrait être proche de la RE 2020.

Par ailleurs, le projet prévoit des objectifs ambitieux comme l'obtention de la NF HABITAT HQE niveau très performant.

4 engagements déclinés en 12 objectifs

Management responsable

- > Une organisation adaptée aux objectifs de qualité, de performance et de dialogue.
- > Un pilotage pour un projet maîtrisé.
- > Une évaluation garante de l'amélioration continue.

Qualité de vie

- > Des lieux de vie plus sûrs et qui favorisent la santé.
- > Des espaces agréables à vivre, pratiques et confortables.
- > Des services qui facilitent le bien vivre ensemble.

Respect de l'environnement

- > Une utilisation raisonnée des énergies et des ressources naturelles.
- > Une limitation des pollutions et la lutte contre le changement climatique.
- > Une prise en compte de la nature et de la biodiversité.

Performance économique

- > Une optimisation des charges et des coûts.
- > Une amélioration de la valeur patrimoniale, financière et d'usage.
- > Une contribution au dynamisme et au développement des territoires.

Le référentiel NF Habitat et NF Habitat HQE™ est basé sur les travaux de l'Association QUALITEL depuis 40 ans, les principes de la marque NF et le cadre de référence du bâtiment durable de l'Alliance HQE GDC.

Commentaires du commissaire enquêteur

La prise en compte d'une norme RT 2012 diminuée de 20% compense en partie le fait que c'est la RT de 2012 qui fait référence dans ce projet et non pas un alignement sur les RT de 2020, qui auraient pu être anticipées.

Le commissaire enquêteur considère que les réponses du MOA sont néanmoins argumentées et l'adoption de la norme HQE relative à la qualité de vie, respect de l'environnement et performances énergétiques dans les nouvelles construction particulièrement appréciée.

3.3 Sujet numéro 9 : Les incidences du projet sur le risque lié à l'imperméabilisation des sols

Résumé de l'expression du public : La construction de parking sous les immeubles peut entraîner des conséquences néfastes dues à l'imperméabilisation des sols

Question 9.1 : L'implantation des parkings en sous sol des immeubles peuvent ils entraîner un risque inondation en cas de fortes précipitations due à l'imperméabilisation de sols ?

Commentaires et avis technique du MOA

Il convient de noter qu'actuellement le site comprend une surface imperméabilisée de 30 551 m² tandis que le projet comprend une surface imperméabilisée de 12 787 m². Le projet vient donc nettement améliorer la situation existante.

Par ailleurs, il est important de noter que les coefficients d'infiltrations des sols sont faibles dans le quartier.

D'après les rapports géotechniques reçus (en annexe de notre mémoire à réponse à l'avis de la MRAe), le premier niveau de nappe attendue se trouve au sein de la formation des sables de Fontainebleau (9,5 m de profondeur environ), il n'y a pas de risque de contact entre la nappe et le sous-sol (prévu sur deux niveaux). Le terrain est d'ailleurs classé, d'après la base de données du BRGM, zone de sensibilité très faible vis-à-vis du risque d'inondation et de remontée de nappe.

Au regard de ces éléments, le risque d'inondation des sous-sols en cas de fortes précipitations n'est pas possible.

Question 9.2 : Des précisions peuvent elles être données sur le comparatif des surfaces en pleine terre projetées par rapport à l'existant ? Ces surfaces répondent elles aux objectifs de la région en matière d'artificialisation des sols ?

Commentaires et avis technique du MOA

Comme indiqué dans notre mémoire en réponse suite à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Île de France du 11 mars 2021, la surface de pleine terre actuelle est de 7 556 m² soit 18,5% de la surface totale.

La surface de pleine terre du projet est de 7 334, 60 m² soit 18% de la surface totale. Cette surface de pleine terre représentera environ 61% de la surface des espaces verts.

Pour information, il est rappelé :

- La surface d'espaces verts actuelle est de 11 170 m² d'espaces verts représentant 26,77% de la surface totale.
- La surface d'espaces verts future est de 11 885 m² d'espaces verts représentant 28,49% de la surface totale.

L'artificialisation des sols consiste à transformer un sol naturel, agricole ou forestier, par des opérations d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale, afin de les affecter notamment à des fonctions urbaines ou de transport (habitat, activités, commerces, infrastructures, équipements publics...).

A notre sens et au regard de ce qui précède, le projet Le Nôtre n'entre pas dans cette définition puisque le projet entraîne une diminution des zones imperméabilisées et maintient les surfaces de pleine terre.

Commentaires du commissaire enquêteur

L'existence de deux niveaux de parking sous les immeubles qui seront construits ne constituant pas une menace particulière vis à vis du risque d'imperméabilisation des sols et les arguments du MOA sont en outre bien développés en détaillant les proportions affichées de pleine terre, très semblables à celles existant actuellement.

Le commissaire enquêteur considère que les réponses du MOA sont complètes et répondent bien aux questions soulevées par ces observations.

3.4 Sujet numéro 10 : La gestion des chantiers de démolition et reconstruction

Résumé de l'expression du public : Les démolitions et reconstructions vont nuire à la qualité de vie des personnes qui resteront pendant la durée des travaux dans le quartier.

Question 10.1 : Quelles mesures seront prises pour réduire les nuisances du chantier pour les résidents des immeubles et du lotissement du pourtour ?

Commentaires et avis technique du MOA

Comme indiqué dans notre mémoire en réponse suite à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile de France du 11 mars 2021, une charte de chantier vert a été établie et s'impose à tous les acteurs du projet. Cette charte de chantier vert est jointe en annexe de notre mémoire en réponse.

Outre cette charte, un important travail de préparation et de gestion des interfaces de chantiers est mené sous le pilotage d'un OPC interchantiers. Ce travail permet de valider les plans d'installation de chantiers sur site mais également en amont.

En cours de chantier, l'ensemble des équipes de maîtrise d'ouvrage est mobilisé pour assurer un contrôle du respect de la charte et des plans d'installation de chantiers.

Question 10.2 : L'évacuation des gravats de démolition sera organisée de quelle manière pour limiter les nuisances et perturbations sur la circulation automobile et les riverains ?

Commentaires et avis technique du MOA

Dans le cadre de la préparation des chantiers, une réflexion est menée sur la réutilisation sur site des gravats de démolition.

Le solde des gravats non utilisés sur site sera évacué. Le plan d'installation de chaque chantier de démolition définira les conditions d'évacuation des gravats : parcours in situ et hors site.

Question 10.3 : Qu'en est t-il du calendrier et du démarrage des travaux pour la première phase du projet « Le Notre » et de l'entretien des immeubles jusqu'à leur démolition ?

Commentaires et avis technique du MOA

Les premiers travaux de démolition sont envisagés au second semestre 2021 (planning prévisionnel détaillé pages 151 et suivantes de l'étude d'impact).

L'entretien des bâtiments occupés est assuré jusqu'à leur démolition par I3F.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le public s'est interrogé sur les délais de lancement du chantier qui figurent dans certains documents du dossier et la réponse du MOA à ce sujet permet de disposer de compléments d'information que le commissaire enquêteur considère comme répondant aux questions soulevées par les observations. Le déroulement du chantier, qui à juste titre préoccupe les résidents qui occuperont les lots programmés dans la dernière phase de démolition, a été correctement appréhendé et le MOA répond précisément à ce sujet avec une approche de « chantier vert ». De plus la possible réutilisation sur place de certains gravats peut être un atout dans la gestion du chantier

THEME 4 : Le déroulement de la concertation et de l'enquête

4.1 Sujet numéro 11 : La gestion de l'enquête

Résumé de l'expression du public : L'enquête pourrait être reportée ou prolongée pour tenir compte de la situation d'épidémie actuelle et la concertation relancée.

Question n° 11.1

L'information sur le projet soumis à enquête publique (E.P) a t-elle été suffisante en amont, en dehors des obligations légales relatives à l'E.P ?

Commentaires et avis technique du MOA

Le projet d'aménagement a fait l'objet dès 2015 d'une concertation menée volontairement par la ville de Clamart et I3F. Cette concertation s'est traduite par la réalisation d'ateliers et de réunions d'échanges (pages 125 et suivantes de l'étude d'impact).

Ce projet fait l'objet de réunions publiques régulières ainsi que d'informations à travers la gazette de I3f et Clamart Infos.

Les sites internet de la ville de Clamart et VALLEE SUD AMENAGEMENT sont régulièrement mis à jour sur le projet.

Par ailleurs, ce projet a fait l'objet d'une déclaration d'intention.

Les échanges autour du projet et de sa réalisation vont se poursuivre.

Question n° 11.2

Une concertation aurait elle pu être relancée avant le démarrage de l'enquête publique ?

Commentaires et avis technique du MOA

Une concertation menée volontairement a bien été réalisée avant l'enquête publique et ce dès 2015.

Question n° 11.3

Les délais de saisine de l'autorité environnementale et la réponse nécessitant une réponse de la part de la MOA aurait-il pu justifier un décalage dans la date de démarrage de l'enquête publique ?

Commentaires et avis technique du MOA

L'autorité environnementale a remis son avis le 11 mars 2021.

Un mémoire en réponse valant complément d'étude d'impact a été transmis par le service urbanisme à l'autorité environnementale le 19 mars 2021.

L'enquête publique a démarré le 22 mars 2021.

Dans la mesure où la réponse à l'avis a été remise avant le démarrage de l'enquête publique, il n'y avait pas lieu de décaler le début de cette enquête.


Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur souligne que la période d'enquête en phase pandémique a été imposée par les circonstances mais qu'une prolongation de quinze jours ou un recul de période n'aurait pas été plus satisfaisante pour que le public s'exprime ou accède au dossier. Les phases de concertation volontaires préalables sont à mettre au crédit de cette opération d'aménagement et donc considère que les commentaires du MOA sont complètes et répondent bien aux questions soulevées par ces observations.

En conclusion du présent rapport, j'estime que les conditions de déroulement de cette enquête, relatées ci-dessus ont été régulières.

Mes avis et conclusions sur le projet de permis d'aménager sont formulés dans un document séparé joint à ce rapport.

Le 21 mai 2021
Le commissaire enquêteur,


Jean-Jacques MINARD

ANNEXES

Registre ouvert à la mairie pour la durée de l'enquête

(Documents sur support électronique joint au présent rapport)

- 1. Désignation du CE, décision du TA de Cergy-Pontoise
- 2. Arrêté d'ouverture d'enquête
- 3. Affichage
- 4. Avis des PPA
- 5. Publications Presse et Clamart infos
- 6. Constats huissier (2)
- 7. Observations du registre électronique
- 8. Courriers reçus en Mairie
- 9. PV de synthèse de l'enquête
- 10. Remise du PV de Synthèse
- 11. Réponse de la Maitrise d'ouvrage au PV de Synthèse