

**Enquête publique environnementale,
relative à la déclaration du projet
“Opération rue Perthuis”
emportant la mise en compatibilité
du PLU de la commune de Clamart**

Enquête N° E21 000 055/95
Ouverte par arrêté du Président de l'EPT Vallée Sud – Grand Paris
du 4 novembre 2021
et réalisée du
mercredi 24 novembre 2021 9h00 au samedi 11 décembre 2021 12h00.

**Conclusions et avis
du commissaire-enquêteur.**

Valérie BERNARD : Commissaire-enquêteur

Table des matières

1. OBJET DE L'ENQUETE	3
2. FORMALITES OBLIGATOIRES	3
3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	4
4. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	4
4.1. Sur la forme et la procédure de l'enquête :	4
4.2. Sur le fond de l'enquête :	5
4.2.1. Sur l'intérêt général du projet.....	5
4.2.2. Sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.....	7
➤ Rapport de présentation	7
➤ PADD	7
➤ Règlement.....	7
5. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	8

1. OBJET DE L'ENQUETE

Le projet soumis à la présente enquête publique a pour objet la réalisation d'un programme d'aménagement au nord-ouest de la commune de Clamart comprenant une crèche, 15 logements sociaux aux étages de la crèche et à coté, ainsi qu'un parc urbain paysager.

Le projet se situe rue Perthuis, au nord-ouest de la ville de Clamart, dans le quartier « gare », au cœur d'un secteur pavillonnaire.

La ville est propriétaire de l'intégralité des parcelles constituant l'emprise foncière du projet.

L'opération « Perthuis » a déjà fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique par arrêté du préfet des Hauts-de-Seine, le 18 juin 2012 portant déclaration d'utilité publique, au profit de la ville.

Le projet a pris du retard, mais lorsque les projets qui ont fait l'objet d'une enquête publique en vue de la DUP n'ont pas été entrepris dans un délai de cinq ans à compter de la décision, une nouvelle enquête doit être conduite, à moins qu'une prorogation de cinq ans au plus ne soit décidée avant l'expiration de ce délai dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ainsi, un arrêté du préfet des Hauts-de-Seine du 16 juin 2017 a prorogé les effets de l'arrêté du 18 juin 2012 pour une durée de 5 ans, toujours au profit de la ville, qui maîtrise toujours la totalité du foncier concerné par le projet « Perthuis ».

L'opération est située en zone UE qui a vocation à recevoir principalement des habitations isolées ou groupées de type pavillonnaire tout en permettant l'accueil d'équipements publics. Cependant, les règles très strictes du PLU actuel ne permettent pas la réalisation de ce projet.

L'EPT compétent, a donc décidé l'engagement d'une procédure de déclaration de projet (dont cette enquête), présentant un caractère d'intérêt général, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de CLAMART pour permettre la réalisation du programme d'aménagement « Perthuis ».

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

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

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

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

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

L'opération d'aménagement « Perthuis » répond aux critères de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme permettant une mise à compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par déclaration de projet.

unique permettant à des projets ne nécessitant pas d'expropriation de bénéficier de la reconnaissance de leur caractère d'intérêt général pour obtenir une évolution sur-mesure des règles d'urbanisme applicables.

La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.

La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU est encadrée par les articles L.153-54 et suivants et R.153-15 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans le cas présent, la procédure de mise en compatibilité par la voie de déclaration de projet est à l'initiative du Président de l'EPT.

2. FORMALITES OBLIGATOIRES

Conformément à l'article R.122-17 du code de l'environnement la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme est soumise à examen au cas par cas par l'autorité environnementale.

La saisine de l'autorité environnementale a été effectuée par courrier en date du 17 septembre 2021.

La décision n° MRAe IDF-2021-6623 de l'Autorité Environnementale en date du 3 novembre 2021 **dispense d'évaluation environnementale la mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme de Clamart (92) avec l'opération « Perthuis », après examen au cas par cas.**

3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Par décision N° E21 000 05/95 en date du 30 septembre 2021, j'ai été désigné par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise comme commissaire enquêteur, pour procéder à une enquête publique ayant pour objet « la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Clamart en vue de l'opération « Perthuis ».

Le Président de l'EPT Vallée Sud – Grand Paris a organisé le déroulement de l'enquête par l'arrêté n° A 409/2021 en date du 4 novembre 2021.

L'enquête publique s'est déroulée du 24 novembre à 9H00 au 11 décembre à 12H00, soit pendant 18 jours consécutifs ;
le commissaire enquêteur a reçu le public lors de 3 permanences le 24 novembre, le 2 décembre et le 11 décembre.

Le dossier d'enquête publique et un registre papier ont été tenus à la disposition du public à la Direction de l'urbanisme, du commerce et du logement de Clamart au Centre administratif tout au long de l'enquête.

Un registre dématérialisé était aussi à disposition du public ainsi qu'une adresse électronique.

Le public a été informé par voie de presse avant et pendant l'enquête, par affichage aux lieux habituels d'affichage de Clamart, au siège social et au siège administratif de l'EPT, par publication sur le site Internet de Clamart et dans le bulletin d'information communal.

J'ai rédigé un procès-verbal des observations du public auquel l'EPT a répondu par un mémoire en réponse.

4. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Après un examen attentif et approfondie des pièces du dossier d'enquête et des documents complémentaires mises à ma disposition,
- Après visite de la ville et en particulier du secteur du projet dans le quartier Perthuis,
- Après la réception et l'audition du public et l'examen de ses observations,
- Après avoir communiqué à l'EPT un procès-verbal de synthèse des observations reçues
- et après examen des réponses et explications reçues dans un mémoire en réponse de l'EPT,
- Après l'analyse détaillée et développée dans mon rapport d'enquête,

4.1. Sur la forme et la procédure de l'enquête :

- CONSIDERANT le déroulement régulier de l'enquête dans le respect de la législation et de la réglementation en vigueur en ce qui concerne la publicité dans la presse et par affichage dans la ville,
- CONSIDERANT la tenue régulière de trois permanences dans des conditions normales aux dates prévues, réparties sur différents jours de la semaine, y compris un samedi matin, pour offrir le plus de possibilités de venir aux personnes désireuses de le faire,
- CONSIDERANT que le public a été régulièrement informé de la tenue de l'enquête et a pu consulter le dossier dans des conditions normales et variées d'accessibilité,
- CONSIDERANT que le dossier d'enquête était de qualité, complet et conforme à la réglementation en vigueur,
- CONSIDERANT que le public a pu régulièrement s'exprimer et faire part de ses observations,

4.2. Sur le fond de l'enquête :

L'enquête publique a porté, aux termes de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, « à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ».

4.2.1. Sur l'intérêt général du projet

Doivent être examinés dans le cadre de cette enquête publique, conformément à l'article L.300-6 du code de l'urbanisme la conformité de l'opération à l'intérêt général, en prenant en considération des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la ville et l'EPT.

N'entre pas dans le cadre de cette enquête, l'examen de l'impact environnemental du projet en vertu de la décision de l'Autorité Environnementale de dispenser d'évaluation environnementale le projet Perthuis.

Le projet consiste en :

- **la réalisation d'une crèche de 60 berceaux** : L'opportunité du secteur pour la réalisation de la crèche tient à l'importance du nombre d'habitants du quartier de la Gare, duquel émane une part significative des demandes en matière de garde d'enfants. La prise en compte de la maîtrise des déplacements urbains renforce l'opportunité du choix d'une implantation dans la réserve foncière « Perthuis » pour la réalisation d'un établissement de crèche.
- **la réalisation de 15 logements locatifs sociaux** (12 collectifs aux étages de la crèche et 3 logements individuels à côté), afin de mettre en application les objectifs de mixité sociale, associée à une mixité de fonctions habitat/équipement public, dans une démarche de développement durable.
- **La création d'un parc public** : Le parc aura une superficie minimale d'environ de 2 200 m². Il permettra de conforter la mixité des fonctions poursuivie par l'ensemble du projet, étant précisé qu'il bénéficiera à l'ensemble de la population, aux résidents actuels, aux utilisateurs des équipements projetés et aux futurs résidents des logements à construire.

Le projet, à ce stade, ne prend pas en compte son impact sur la circulation et le stationnement, ni les nuisances de la phase chantier.

- L'EPT a apporté quelques précisions sur ces sujets dans son mémoire en réponse qui figurent dans le rapport sous le chapitre 5 « Analyse des observations ».
- L'EPT a assuré que « *les riverains seront bien entendu tenus informés de la suite du projet* », et que « *Il est prévu une charte de chantier propre pour limiter les nuisances pendant les travaux* ». De plus, l'EPT a précisé que « *Le projet sera réalisé dans le souci d'une haute exigence environnementale* ».
- L'EPT a indiqué que « *le plan de circulation sera étudié dans le cadre du projet en lui-même* » et que « *la ville s'efforce de mettre à disposition des familles des places de stationnement « dépose minute » et de prévoir également des stationnements 2 roues* ».

CINASPIC :

Le public s'est ému de la rédaction très « ouverte » des articles 7.8, 9.4 et 9.5 du règlement de la zone UE, permettant ainsi de s'exempter de certaines règles en incluant simplement un tout petit pourcentage de CINASPIC dans un projet.

- L'EPT a compris les craintes des riverains et à proposer d'ajouter un pourcentage minimal de CINASPIC, comme suit :

« **il est proposé un amendement aux articles 7.8, 9.4 et 9.5 du PLU avec un pourcentage minimal de CINASPIC (en violet) :**

7.8 (...) La longueur des façades des constructions **dont au moins 35% de la surface de plancher** est à destination CINASPIC pourra être supérieure à 15 mètres, sans pouvoir excéder 65 mètres.

9.4 – Dans tous les cas, chaque construction d'un seul tenant ne devra pas excéder 200 m² d'emprise au sol. Cette règle ne s'applique pas aux CINASPIC ni aux constructions accueillant un CINASPIC d'une surface de plancher minimale de 35% de la SDP globale.

9.5 – Le linéaire de façade de chaque construction isolée ne devra pas excéder 16 mètres. Toutefois, un nouvel élément de façade pourra être autorisé conformément aux dispositions de l'article 7.8. Cette règle ne s'applique pas aux CINASPIC ni aux constructions accueillant un CINASPIC d'une surface de plancher minimale de 35% de la SDP globale. »

Logements :

Par ailleurs, la notice descriptive indiquait « la construction de 15 logements locatifs sociaux aux étages de la crèche ». Certaines personnes ont demandé des précisions.

- L'EPT a apporté une précision dans son mémoire en rapport : « Il s'agit d'une coquille, il est prévu 12 logements collectifs + 3 maisons individuelles »

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 initialement fixé à 20 % a été porté à 25 % avec l'adoption de 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.

Ainsi en 2020, il a été dénombré à CLAMART, 7220 logements locatifs sociaux pour 23 215 résidences principales, soit un taux de 31.1%.

La situation du logement en Île-de-France est très tendue. Aussi les délais sont longs, généralement de plusieurs années, avant de recevoir une proposition de logement. En outre selon les localisations souhaitées, le type de logement demandé et la situation du demandeur, les délais peuvent être allongés.

Les demandes sont nombreuses et le « turn over » des logements sociaux ne suffit pas à satisfaire les nouveaux demandeurs.

Je ne peux que considérer qu'il est d'intérêt général de construire de nouveaux logements sociaux, surtout à « taille humaine » et dans un quartier pavillonnaire.

Crèche :

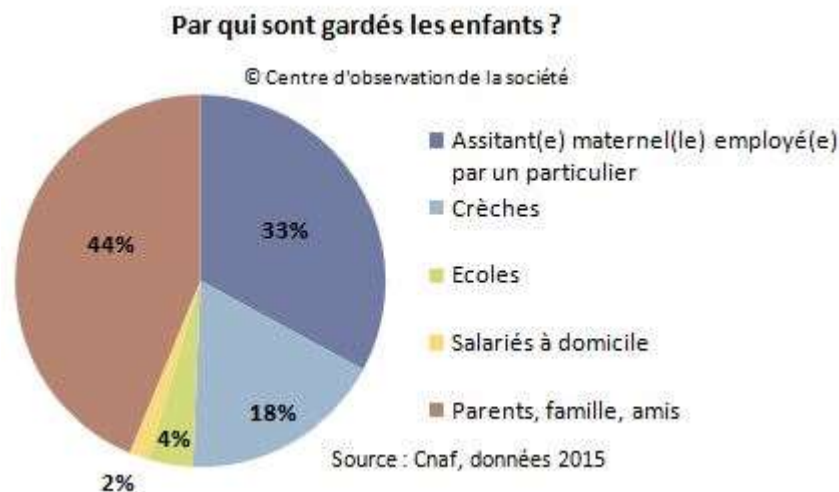
Selon le rapport 2021 l'Observatoire National de la Petite Enfance (Onape) de la Cnaf, en 2019, le taux national de couverture (nombre de places offertes/nombre d'enfants de moins de 3 ans) est de 59,8 % :

- l'accueil proposé par les assistantes maternelles reste prépondérant, mais en légère baisse avec 33,0 places pour 100 enfants de moins de 3 ans (33,2 en 2018) ;
- l'offre portée par les Eaje (accueils collectifs, micro-crèches, crèches familiales et parentales) est le deuxième contributeur, couvrant 20,9 % des enfants de moins de 3 ans (+ 0,8 point par rapport à 2018) ;
- l'offre en école préélémentaire fait de l'Éducation nationale le troisième contributeur en assurant l'accueil d'environ un enfant de moins de 3 ans sur 25 (3,7 %).

Près de 60 % des enfants de moins de trois ans accueillis dans l'un des modes de garde formels sont pris en charge par une assistante maternelle employée par un particulier, 7 % vont à l'école maternelle, 3 % bénéficient d'une personne employée à domicile et un petit tiers ont une place de crèche.

Si l'on considère tous les enfants de 0 à 3 ans, un tiers est gardé par une assistante maternelle, **18 % disposent d'une place en crèche**, 4 % sont scolarisés (un peu plus de 10 % des enfants de deux ans) et 2 % sont gardés à domicile par une personne salariée.

Au total, pas moins de 44 % des jeunes enfants sont pris en charge par une mode « informel », autrement dit la « débrouille », par les parents (la mère le plus souvent), les grands-parents, la famille ou les amis.



Il est évident que les places en crèches sont rares et très recherchées, les listes d'attente sont longues. Je ne peux que féliciter la ville de Clamart de ce projet d'ouverture d'une crèche de 60 berceaux. Et même s'il est légitime pour les riverains de se poser la question des « nuisances » d'une crèche, la balance avantages/inconvénients ne peut que pencher du côté des avantages et de l'intérêt général.

En résumé de ce qui précède, et pour tous les objectifs du projet développés ci-avant visant en particulier la création de nouveaux logements sociaux à taille « humaine », la réalisation d'une crèche de 60 berceaux et la création d'un espace vert, accompagnée d'une amélioration environnementale du site, mais avec la recommandation d'une analyse plus approfondie de l'impact du projet sur la circulation et le stationnement, je considère que le projet « Perthuis » représente bien une opération d'intérêt général.

4.2.2. Sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Le règlement de la zone UE, concernée par le projet « Perthuis », est adapté sur les points suivants :

➤ **Rapport de présentation**

Conformément à l'article R.151-5 du code de l'urbanisme, la procédure de déclaration de projet devra être apportée au rapport de présentation du PLU.

➤ **PADD**

Cette évolution du PLU ne remet pas en cause l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable. La présente procédure de déclaration de projet ne nécessite donc pas de modification du PADD du PLU.

➤ **Règlement**

La zone UE a vocation à recevoir principalement des habitations isolées ou groupées de type pavillonnaire tout en permettant l'accueil d'équipements publics.

La modification n°1 du PLU approuvée le 25/09/2018 a renforcé les contraintes au sein du secteur pavillonnaire UE. Ainsi afin de préserver les surfaces de jardin au sein des zones pavillonnaires, il a été décidé de limiter l'emprise au sol des bâtiments à 200 m² maximum.

Or, le PLU en vigueur ne fait pas la distinction entre les destinations habitat et les services publics ou équipements collectifs appelés les CINASPIC.

Le PLU prévoit dans d'autres de ses articles une dérogation pour les CINASPIC afin de permettre l'installation de ces constructions aux fonctionnalités particulières.

Il est donc proposé, au sein du règlement de PLU, que cette limitation d'emprise au sol par bâtiment ne s'applique pas aux CINASPIC car elle ne permet pas en l'état la réalisation de CINASPIC aux obligations fonctionnelles contraignantes.

Pour les mêmes raisons, il est proposé au sein du règlement de PLU d'assouplir la règle de longueur de façade maximale pour les constructions accueillant un CINASPIC.

Les articles suivants seront modifiés ainsi :

Art 7.8 (...) La longueur des façades des constructions dont au moins 35% de la surface de plancher est à destination CINASPIC pourra être supérieure à 15 mètres, sans pouvoir excéder 65 mètres.

Art 9.4 – Dans tous les cas, chaque construction d'un seul tenant ne devra pas excéder 200 m² d'emprise au sol. Cette règle ne s'applique pas aux CINASPIC ni aux constructions accueillant un CINASPIC d'une surface de plancher minimale de 35% de la SDP globale.

Art 9.5 – Le linéaire de façade de chaque construction isolée ne devra pas excéder 16 mètres. Toutefois, un nouvel élément de façade pourra être autorisé conformément aux dispositions de l'article 7.8. Cette règle ne s'applique pas aux CINASPIC ni aux constructions accueillant un CINASPIC d'une surface de plancher minimale de 35% de la SDP globale. »

Je considère que les adaptations apportées aux documents du Plan Local d'Urbanisme sont justifiées par l'intérêt général du projet. Les modifications prévues peuvent être considérées comme relativement peu significatives, surtout avec les précisions apportées par l'EPT dans son mémoire en réponse.

5. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En conséquence et pour toutes les raisons qui précèdent

Je donne un **AVIS FAVORABLE** à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de CLAMART pour le projet « Perthuis » ; sous réserve d'apporter les modifications du règlement de la zone UE proposées dans le mémoire en réponse de l'EPT Vallée Sud – Grand PARIS

C'est-à-dire :

Art 7.8 (...) La longueur des façades des constructions dont au moins 35% de la surface de plancher est à destination CINASPIC pourra être supérieure à 15 mètres, sans pouvoir excéder 65 mètres.

Art 9.4 – Dans tous les cas, chaque construction d'un seul tenant ne devra pas excéder 200 m² d'emprise au sol. Cette règle ne s'applique pas aux CINASPIC ni aux constructions accueillant un CINASPIC d'une surface de plancher minimale de 35% de la SDP globale.

Art 9.5 – Le linéaire de façade de chaque construction isolée ne devra pas excéder 16 mètres. Toutefois, un nouvel élément de façade pourra être autorisé conformément aux dispositions de l'article 7.8. Cette règle ne s'applique pas aux CINASPIC ni aux constructions accueillant un CINASPIC d'une surface de plancher minimale de 35% de la SDP globale. »

Courbevoie le, mardi 11 janvier 2022

Le commissaire-enquêteur : Valérie BERNARD

