

**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.

Rapport du commissaire-enquêteur.

Valérie BERNARD : Commissaire-enquêteur

Table des matières

1. PREAMBULE	5
2. CONTEXTE DE L'ENQUETE	5
3. OBJET DE L'ENQUETE	5
4. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE	6
5. FORMALITES OBLIGATOIRES	6
6. NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET	7
7. La mise en compatibilité du PLU	8
7.1. Présentation du PLU de la commune	8
7.2. Périmètre de la mise en compatibilité	8
7.3. Des évolutions du PLU nécessaires au projet	8
7.3.1. Rapport de présentation	8
7.3.2. Règlement	8
7.3.1. PADD	9
7.4. Composition du dossier	9
8. Organisation et déroulement de l'enquête	9
8.1. Désignation du Commissaire Enquêteur	9
8.2. Modalités de l'enquête	10
8.3. Contacts préalables et visite des lieux	11
8.4. Information du public	11
8.4.1. Publicité légale	11
8.4.2. Publicité dans la commune	11
8.4.3. Permanences	11
8.4.4. Incidents pendant l'enquête	12
8.4.5. Clôture de l'Enquête	12
8.4.6. Notification du PV de synthèse des observations et mémoire en réponse	12
9. ANALYSE DES OBSERVATIONS	12
9.1. Observation RP 1	12
9.1.1. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur	13
9.1.2. Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris	13
9.1.3. Commentaire du commissaire-enquêteur	13
9.2. Observation RP 2	13
9.2.1. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur	14
9.2.2. Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris	14
9.2.3. Commentaire du commissaire-enquêteur	14
9.3. Observation RP 3	14
9.3.1. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur	14
9.3.2. Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris	14
9.3.3. Commentaire du commissaire-enquêteur	15
9.4. Observation RE 1	15
9.4.1. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur	15
9.4.2. Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris	15
9.4.3. Commentaire du commissaire-enquêteur	15
9.5. Observation RE 2	15
9.5.1. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur	15
9.5.2. Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris	15
9.5.3. Commentaire du commissaire-enquêteur	16
9.6. Observation RE 3	16
9.6.1. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur	16
9.6.2. Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris	16
9.6.3. Commentaire du commissaire-enquêteur	16
9.7. Observation RE 4	16
9.7.1. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur	16

9.7.2.	Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris	16
9.7.3.	Commentaire du commissaire-enquêteur	16
9.8.	Observation RE 5	16
9.8.1.	Questions complémentaires du commissaire-enquêteur.....	16
9.8.2.	Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris	17
9.8.3.	Commentaire du commissaire-enquêteur	17
9.9.	Observation RE 6	17
9.9.1.	Questions complémentaires du commissaire-enquêteur.....	17
9.9.2.	Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris	17
9.9.3.	Commentaire du commissaire-enquêteur	17
9.10.	Observation RE 7.....	17
9.10.1.	Questions complémentaires du commissaire-enquêteur.....	17
9.10.2.	Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris	17
9.10.3.	Commentaire du commissaire-enquêteur.....	18
9.11.	Observation RE 8.....	18
9.11.1.	Questions complémentaires du commissaire-enquêteur.....	18
9.11.2.	Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris	18
9.11.3.	Commentaire du commissaire-enquêteur.....	18
9.12.	Observation RE 9.....	18
9.12.1.	Questions complémentaires du commissaire-enquêteur.....	19
9.12.2.	Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris	19
9.12.3.	Commentaire du commissaire-enquêteur.....	19
9.13.	Observations RE 10, RE 11 et RE 12	19
9.13.1.	Questions complémentaires du commissaire-enquêteur.....	20
9.13.2.	Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris	20
9.13.3.	Commentaire du commissaire-enquêteur.....	20
9.14.	Observations RE 13.....	20
9.14.1.	Questions complémentaires du commissaire-enquêteur.....	20
9.14.2.	Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris	20
9.14.3.	Commentaire du commissaire-enquêteur.....	20
9.15.	Observations RE 14.....	20
9.15.1.	Questions complémentaires du commissaire-enquêteur.....	21
9.15.2.	Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris	21
9.15.3.	Commentaire du commissaire-enquêteur.....	21
9.16.	Observations RE 15.....	21
9.16.1.	Questions complémentaires du commissaire-enquêteur.....	21
9.16.2.	Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris	21
9.16.3.	Commentaire du commissaire-enquêteur.....	22
9.17.	Observations RE 16.....	22
9.17.1.	Questions complémentaires du commissaire-enquêteur.....	22
9.17.2.	Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris	22
9.17.3.	Commentaire du commissaire-enquêteur.....	22
9.18.	Observations RE 17.....	22
9.18.1.	Questions complémentaires du commissaire-enquêteur.....	23
9.18.2.	Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris	23
9.18.3.	Commentaire du commissaire-enquêteur.....	23
9.19.	Observations RE 18.....	23
9.19.1.	Questions complémentaires du commissaire-enquêteur.....	23
9.19.2.	Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris	23
9.19.3.	Commentaire du commissaire-enquêteur.....	23
9.20.	Observations RE 19.....	23
9.20.1.	Questions complémentaires du commissaire-enquêteur.....	24
9.20.2.	Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris	24
9.20.3.	Commentaire du commissaire-enquêteur.....	24
9.21.	Observations RE 20.....	25
9.21.1.	Questions complémentaires du commissaire-enquêteur.....	25
9.21.2.	Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris	25
9.21.3.	Commentaire du commissaire-enquêteur.....	25

9.22.	Observations RE 21	25
9.22.1.	Questions complémentaires du commissaire-enquêteur	25
9.22.2.	Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris	25
9.22.3.	Commentaire du commissaire-enquêteur.....	25
9.23.	Observations RE 22.....	25
9.23.1.	Questions complémentaires du commissaire-enquêteur	26
9.23.2.	Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris	26
9.23.3.	Commentaire du commissaire-enquêteur.....	26
9.24.	Observations RE 23.....	27
9.24.1.	Questions complémentaires du commissaire-enquêteur	27
9.24.2.	Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris	27
9.24.3.	Commentaire du commissaire-enquêteur.....	27
10.	Questions complémentaires du commissaire enquêteur	27
10.1.	Intérêt général du projet.....	27
10.2.	Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris	27
10.3.	Commentaire du commissaire-enquêteur.....	27
11.	Pièces jointes.....	29

1. PREAMBULE

Le présent rapport retrace l'intégralité de la présente enquête publique.

Cette enquête publique a pour fondement d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers face au projet « Perthuis ».

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

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2.

2. CONTEXTE DE L'ENQUETE

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

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

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

3. 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. D'une surface de 5 817 m², le terrain présente un dénivelé de 7 m environ, avec un niveau haut à 97 m (cote NGF) et un niveau bas à 90 m NGF.

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 ».

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.

4. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

La Loi du 1er août 2003 a voulu permettre « *aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement, notamment des opérations de rénovation urbaine, de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme (PLU), lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération* ».

La finalité première de cette procédure, régie par l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, est donc la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme.

Conformément à l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, « *l'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de constructions* » ...

L'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a fait, de la déclaration de projet, la procédure 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.

L'article L.153-54 prévoit que :

« *1° l'enquête publique concernant cette opération porte 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 ;*

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétant ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint ».

Cet examen conjoint a eu lieu le 4 novembre 2021. Le procès-verbal de cette réunion est joint comme Pièce jointe 1.

5. 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.**

6. NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

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.

Morphologie urbaine

Afin de maintenir la qualité du cadre de vie du tissu pavillonnaire, les orientations retenues reposent sur le principe d'une maîtrise de la densité des constructions et du caractère très végétalisé du quartier.

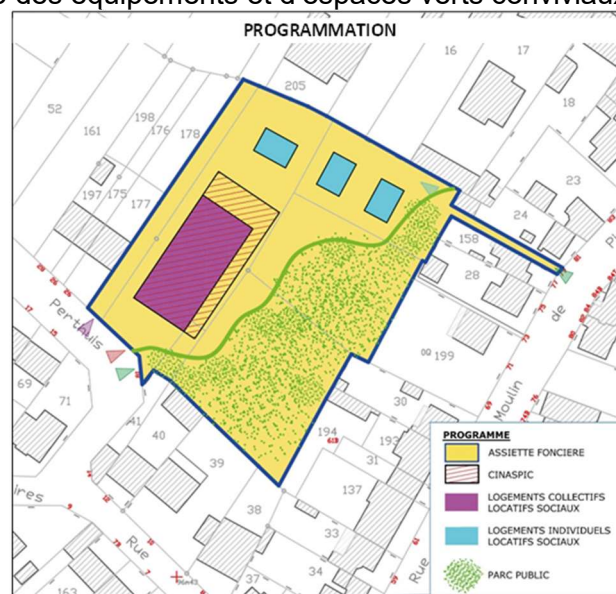
Le projet entend :

- Trouver une cohabitation harmonieuse entre les différentes composantes du programme projeté (crèche et majorité des logements aux étages), tout en préservant un fonctionnement indépendant pour chacune ;
- Trouver la meilleure insertion possible du point de vue architectural dans l'environnement du site et dans le respect du caractère pavillonnaire du quartier.

Le choix de réaliser la plupart des logements en étage au-dessus de la crèche tend à préserver le caractère résidentiel du quartier tout en conservant une part importante d'espaces libres de construction (parc urbain, cheminements piétons, jardin propre à la crèche), dont un minimum de 2 200 m² sera affecté au parc public.

La mixité des fonctions urbaines est un facteur important d'attractivité et d'animation de la vie de quartier. Elle permet, par la création d'équipements au sein du quartier de réduire les déplacements de la vie quotidienne, et notamment de limiter l'usage de la voiture et d'encourager celui des transports doux.

La mixité des fonctions se traduit aussi par la réalisation d'espaces publics, comme cela est le cas dans le projet soumis à la présente enquête. Elle favorise la vie d'un quartier résidentiel et favorise le lien social au sein de la population par l'usage des équipements et d'espaces verts conviviaux et généreux.



Source : pôle développement urbain - foncier - logement CLAMART

7. La mise en compatibilité du PLU

7.1. Présentation du PLU de la commune

Le PLU de Clamart a été révisé le 12 juillet 2016 et a fait l'objet d'une modification approuvée en conseil de Territoire le 25 septembre 2018. Il a fait l'objet de 2 mises à jour de ses annexes.

7.2. Périmètre de la mise en compatibilité

L'opération est située en zone UE du Plan Local d'Urbanisme



7.3. Des évolutions du PLU nécessaires au projet

7.3.1. Rapport de présentation

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

Article R151-5 - Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

- 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;
- 2° Modifié ;
- 3° Mis en compatibilité. »

7.3.2. Règlement

La zone UE (Règlement de la zone UE en Pièce jointe 12) 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 articles du PLU 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.

7.3.1. PADD

Le PADD porte 3 ambitions majeures :

- Une identité à préserver, un charme à conserver
- Une ville plus attractive
- Une ville tournée vers l'avenir

La présente opération s'inscrit dans les objectifs et ambitions du PADD du PLU de Clamart. Elle permet la création d'un équipement collectif (Orientation « *Répondre aux besoins actuels et futurs en équipements publics* »), de logements sociaux (Orientations « *favoriser un parcours résidentiel* » et « *rééquilibrer la mixité sociale en fonction des besoins* ») tout en préservant les espaces verts avec un parc urbain ouvert à tous et en maintenant un gabarit pour les futures constructions restant le tissu pavillonnaire.

Cette évolution du PLU ne remet donc pas en cause l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable.

7.4. Composition du dossier

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

- Arrêté du Président de l'EPT Vallée Sud – Grand Paris du 4 novembre 2021 prescrivant l'enquête publique relative à la déclaration de projet « Perthuis » emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme ;
- Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) n° MRAe IDF-2021-6623 du 03/11/2021 dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale la mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme ;
- Avis d'enquête publique (Affiche jaune)
- Décision de la Présidente du TA de Cergy-Pontoise du 30 septembre 2021 en vue de la désignation du commissaire-enquêteur,
- Dossier de déclaration d'intention de l'opération de réaménagement « Perthuis » incluant les pièces du Plan Local d'Urbanisme modifiées ;
- Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées en date du 4 novembre 2021 ;
- Mesures de publicité : Parutions dans les journaux :
 - ✓ Annonce du 10 novembre 2021 dans Les Echos
 - ✓ Annonce du 10 novembre 2021 dans Le Parisien
 - ✓ Annonce du 26 novembre 2021 dans Les Echos
 - ✓ Annonce du 26 novembre 2021 dans Le Parisien

Ces documents ont été ouverts, côtés et paraphés par mes soins.

8. Organisation et déroulement de l'enquête

8.1. Désignation du Commissaire Enquêteur

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 ».

Ce document figure en Pièce jointe 2.

8.2. Modalités de l'enquête

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

Cet arrêté, qui figure en Pièce jointe 3, indique les modalités de cette enquête publique dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, stipulent que :

- l'enquête publique pour le projet « Perthuis » sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Clamart, du 24 novembre à 9H00 au 11 décembre à 12H00, soit pendant 18 jours consécutifs ;
- La déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU a pour objet la réalisation d'une crèche de 60 berceaux, la réalisation de 15 logements locatifs sociaux aux étages de la crèche et la création d'un parc public ;
- Le dossier d'enquête publique et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public à la Direction de l'urbanisme, du commerce et du logement de Clamart (Centre administratif 1-5, av. Jean Jaurès, 92140), pendant toute la durée de l'enquête, du 24 novembre à 9H00 au 11 décembre à 12H00, aux horaires suivants :
 - ✓ lundi, mercredi, vendredi de 8h30 à 12h ; mardi et jeudi de 13h30 à 17h30
 - ✓ Pendant les permanences du commissaire enquêteur.
- Pendant toute la durée de l'enquête publique du 24 novembre à 9H00 au 11 décembre à 12H00, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations et propositions sur le projet de modification du PLU :
 - ✓ sur le registre d'enquête publique à la Direction de l'urbanisme, du commerce et du logement de Clamart (Centre administratif 1-5, av. Jean Jaurès, 92140) aux heures d'ouverture mentionnées ci-dessus et pendant les permanences du commissaire enquêteur mentionnées à l'article 6 de l'arrêté ;
 - ✓ sur le registre dématérialisé hébergé sur le site internet suivant : <http://dp-plu-clamart.enquetepublique.net>
 - ✓ par voie électronique à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante : dp-plu-clamart@enquetepublique.net
 - ✓ par courrier postal au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Clamart, Madame le commissaire enquêteur, Déclaration de projet – PLU, Direction de l'urbanisme, du commerce et du logement de Clamart, Centre administratif, 1-5, avenue Jean Jaurès, 92140 CLAMART
- Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant toute la durée de l'enquête publique sur le site internet <http://dp-plu-clamart.enquetepublique.net>. Le dossier d'enquête publique sera également accessible via un lien depuis les sites internet de la Ville de Clamart et de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris aux adresses suivantes : <http://www.clamart.fr> et www.valleesud.fr.
- Il sera également consultable depuis un poste informatique situé en Mairie de Clamart, à la Direction de l'urbanisme, du commerce et du logement de Clamart (Centre administratif 1-5, av. Jean Jaurès, 92140) aux jours et horaires suivants :
 - ✓ lundi, mercredi, vendredi de 8h30 à 12h ; mardi et jeudi de 13h30 à 17h30
 - ✓ Pendant les permanences du commissaire enquêteur.
- le commissaire enquêteur recevra le public à la Direction de l'urbanisme, du commerce et du logement de Clamart (Centre administratif 1-5, av. Jean Jaurès, 92140), le :
 - ✓ Mercredi 24 novembre de 9H00 à 12H00
 - ✓ Jeudi 2 décembre de 14H00 à 17H00
 - ✓ Samedi 11 décembre de 9H00 à 12H00
- Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département.

- Cet avis sera également publié, par voie d'affiches, sur les panneaux municipaux de la Ville de Clamart, au siège social et au siège administratif de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris situés respectivement Place de l'Hôtel de Ville à Antony (92160) et 28 rue de la Redoute à Fontenay-aux-Roses (92260), quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

8.3. Contacts préalables et visite des lieux

Avant l'ouverture de l'enquête, une réunion a été organisée le 20 octobre 2021 par Marie BLANZÉ, Responsable Service Planification Urbaine à Vallée-Sud Grand Paris, étant présentes Madame Catherine LAMBARD, Directrice de l'Urbanisme de Clamart et Madame Cécile MANGIN, Responsable du pôle développement urbain de Clamart, doublée d'une visioconférence avec Monsieur Guimard, Maire adjoint de l'urbanisme de Clamart

Le projet « Perthuis » m'a été présenté ainsi que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme engagée par l'EPT.

Des détails en ce qui concerne l'organisation et la publication de l'enquête ont ensuite été discutés et arrêtés.

J'ai procédé le 24 novembre 2021 à une visite sur place, à la suite de la première permanence.

8.4. Information du public

8.4.1. Publicité légale

La publicité de l'enquête par voie de presse a été menée comme suit :

- 1ère publication (Pièce jointe 4), le 10 novembre 2021 dans :
 - ✓ Les Echos
 - ✓ Le Parisien
- 2ème publication (Pièce jointe 5), le 26 novembre 2021 dans :
 - ✓ Les Echos
 - ✓ Le Parisien

8.4.2. Publicité dans la commune

Des affiches (Pièce jointe 6) annonçant l'enquête publique ont été mises en place sur les panneaux municipaux de la Ville de Clamart (liste en Pièce jointe 7), au siège social et au siège administratif de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris situés respectivement Place de l'Hôtel de Ville à Antony (92160) et 28 rue de la Redoute à Fontenay-aux-Roses (92260), quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Un certificat d'affichage m'a été remis en fin d'enquête (Pièce jointe 8).

L'enquête publique et les dates des permanences ont également été publiées sur le site Internet de la ville (Pièce jointe 9), sur le site de l'EPT Vallée-Grand Sud (Pièce jointe 10) ainsi que dans « Clamart Infos » N°204 (Pièce jointe 11)

8.4.3. Permanences

J'ai assuré les 3 permanences dans les locaux du Centre Administratif de la mairie de Clamart aux dates et heures prévues par l'arrêté de l'EP, à savoir :

- ✓ Mercredi 24 novembre de 9H00 à 12H00
- ✓ Jeudi 2 décembre de 14H00 à 17H00
- ✓ Samedi 11 décembre de 9H00 à 12H00

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

8.4.4. Incidents pendant l'enquête

Il n'y a pas eu d'incident durant les trois permanences tenues au Centre Administratif.

8.4.5. Clôture de l'Enquête

Monsieur Guimard, Maire adjoint de l'urbanisme de Clamart ainsi que Monsieur Leroy, directeur général adjoint du Développement Territorial à VSG, sont venus à ma rencontre lors de la dernière permanence, pour s'enquérir de la participation et des propositions du public.

L'enquête s'est terminée le 11 décembre à 12H00 et le registre a été clôturé par mes soins.

8.4.6. Notification du PV de synthèse des observations et mémoire en réponse

J'ai envoyé ce procès-verbal de synthèse des observations du public (Pièce jointe 13), le 15 novembre 2021 par courriel à Marie BLANZÉ, Responsable Service Planification Urbaine à Vallée-Sud Grand Paris.

Une visioconférence a eu lieu le 16 novembre 2021 de 15h30 à 16h30 au-cours de laquelle nous avons échangé avec Madame Marie BLANZÉ, Madame Catherine LAMBARD, Directrice de l'Urbanisme de Clamart et Madame Cécile MANGIN, Responsable du pôle développement urbain de Clamart, et Monsieur Guimard, Maire adjoint de l'urbanisme de Clamart

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

Les réponses de l'EPT, intégrée dans le texte du procès-verbal des observations, m'ont été transmises sous forme d'un mémoire en réponse par mail dans les 15 jours. Ce document est annexé en intégralité comme Pièce jointe 14.

9. ANALYSE DES OBSERVATIONS

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

J'ai reçu, pour l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU 26 observations du public, dont :

- ✓ 3 (RP1 à PR3) ont été consignées dans le registre papier
- ✓ et 23 (RE1 à RE23) dans le registre dématérialisé.

L'ensemble des observations sont résumées ci-après, suivies des réponses reçues de l'EPT Vallée-Sud Grand Paris (en italique) et l'avis du commissaire enquêteur (encadré).

Vu le peu d'observations, je n'ai pas jugé utile, ni opportun de les traiter sous forme de tableau de thèmes.

Le projet du secteur « Perthuis » à Clamart n'a pas suscité beaucoup de réactions de la part de la population, cependant, au travers des 26 observations, 5 préoccupations principales se détachent :

- 1. Suppression dans l'article 7.8 du pourcentage de CINASPIC minimum**
- 2. Sécurité nocturne**
- 3. Constructions de logements**
- 4. Stationnement / circulation pendant les travaux et après**
- 5. Carrières sous le terrain**

9.1. Observation RP 1

Observation déposée le 2 décembre 2021, lors de ma 2eme permanence, par M. et Mme DESCHAMPS, occupant d'une parcelle limitrophe au projet, sise au 61 bis, rue du Moulin de Pierre à Clamart.

Question 1 : une de nos façades donne sur les parcelles (2 fenêtres). La mairie a déjà tenu compte de la configuration pour édifier une séparation (grillage), qui correspond au droit d'échelle. Nous souhaitons que cette séparation et la mise à distance actuelle soient conservées.

Est-il prévu un habillage végétal pour isoler le parc de notre habitation ?

Question 2 : Compte-tenu des nuisances potentielles d'un parc public (attroupements bruyants, trafics en tous genres), ce parc public sera-t-il fermé la nuit pour des raisons de sécurité ?

Question 3 : Les nuisances liées aux travaux seront-elles considérées dans votre projet ? (poussières, dégâts éventuels de tassement) ? Est-il nécessaire de faire appel à un huissier de justice pour faire constater l'état initial de la maison avant travaux ?

Remarque : Nous déplorons l'abandon, dans une commune préoccupée par l'écologie, et ce malgré le succès de la présence de chèvres et de moutons, auprès de jeunes populations du quartier et des écoles, de la Ferme Pédagogique sur ce terrain.

9.1.1. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Le dossier d'enquête ne précise pas les conditions d'accès au parc, s'il sera enclos ou pas, s'il sera fermé la nuit ou pas, et comment, si tel était le cas, les locataires des logements sociaux accèderaient à leurs domiciles.

9.1.2. Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris

Question 1 : le bornage contradictoire précisera les limites séparatives *et le tour d'échelle reste un droit*. Le projet paysager n'est pas encore défini. Les rives du jardin seront plantées.

Question 2 : effectivement, le parc sera ouvert aux horaires habituels des espaces verts de la Ville.

Question 3 : les nuisances seront prises en compte dans le projet : en effet, Vallée Sud Habitat, porteur du projet, s'engage dans une démarche « chantier propre ».

Remarque : il est précisé qu'il n'y a jamais eu de ferme pédagogique sur ce terrain. La présence d'animaux était provisoire.

Question complémentaire du commissaire enquêteur : le parc sera ouvert aux horaires habituels des espaces verts de la Ville. Concernant l'accès des locataires, ce sujet est en cours de réflexion et sera précisé dans le projet architectural définitif dont il n'est pas question dans cette procédure.

9.1.3. Commentaire du commissaire-enquêteur

Je prends acte de la réponse apportée par l'EPT quant aux modalités d'ouverture/fermeture du parc. Je prends acte de l'engagement d'un « chantier propre » afin de maîtriser les nuisances induites par tout chantier.

9.2. Observation RP 2

Observation déposée le 11 décembre 2021, lors de ma dernière permanence, par M. et Mme GAUCLERE, 64 bis, rue Pierre Brossolette à Clamart.

Question 1 : nous approuvons ce projet aux 2 titres de l'implantation de la crèche d'une part, des logements favorisant la mixité sociale, d'autre part.

Question 2 : en revanche, la modification du PLU pour l'ensemble des zones UE, motivée par les caractéristiques du projet, incompatibles avec les éléments actuels du PLU pose un problème.

En effet, les modifications des articles 7.8, 9.4 et 9.5 du PLU autorisant à l'avenir la construction d'immeubles d'habitation, pour autant qu'ils accueillent une CINASPIC (par exemple un point relais de distribution de colis), même d'une surface réduite par rapport à celle de l'ensemble de la construction.

La tendance lourde de densification de l'habitat en région parisienne et particulièrement dans les villes très proches de Paris comme Clamart, ainsi que l'augmentation du prix du mètre carré constructible sont deux raisons de s'inquiéter de cette possibilité qui serait ouverte à la suite de la modification du PLU.

Nous souhaiterions que les mesures particulières à ce projet ne s'étendent pas à l'ensemble de la zone UE qui doit conserver sa vocation de zone pavillonnaire faites de maisons individuelles avec des jardins de taille souvent significative.

La création d'une zone spécifique pour ce projet si elle est techniquement possible permettrait de répondre à cette problématique.

9.2.1. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Quelle est la raison de la suppression du pourcentage de CINASPIC dans la règle 7.8 de la zone UE. Pourquoi ne pas avoir simplement ajuster le pourcentage minimum au projet ?

9.2.2. Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris

En préambule, il est rappelé que la hauteur maximale n'est pas modifiée en UE. L'objectif de la procédure est de permettre la réalisation d'un programme d'intérêt général comportant des logements sociaux et une crèche en conservant l'harmonie de la zone pavillonnaire.

Le but de la suppression du pourcentage de CINASPIC aux articles concernés était de permettre une expression architecturale de qualité dans le cadre d'un projet d'intérêt général. Toutefois, au regard des inquiétudes soulevées lors de la présente enquête publique, il est proposé d'ajouter au règlement, aux articles 7.8, 9.4 et 9.5 du PLU, un pourcentage minimal de surface de plancher CINASPIC dans les constructions comme suit (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.

9.2.3. Commentaire du commissaire-enquêteur

Je partage les réserves exprimées, ci-dessus. La modification proposée par l'EPT me paraît tout à fait justifiée vu la configuration du quartier.

9.3. Observation RP 3

Observation déposée le 11 décembre 2021, lors de ma dernière permanence, par M. et Mme SCHNEIDER, 113 avenue Marguerite Renaudin à Clamart.

Question 1 : il est dommage que l'utilisation de la modification du PLU permette de changer l'aspect de la ville par la densification ! De plus, la promesse électorale de Monsieur Berger était de maintenir un espace vert.

Question 2 : le terrain est un gruyère car la présence du bâti va nécessiter le remblaiement du terrain.

Question 3 : il est dommage que ce projet ne tienne pas compte de l'avis des riverains car si l'accès se fait rue Perthuis, le soir ça va devenir compliqué. Nous sommes contre la modification du PLU.

En conclusion, nous sommes partisans ?????(mot illisible).

9.3.1. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Pas de questions complémentaires

9.3.2. Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris

Ces questions ne portent pas sur la procédure en cours mais sur le programme de la DUP déjà validé.

Toutefois, à titre d'information, il est rappelé qu'une concertation a eu lieu à partir de 2011 avec les riverains dans le cadre de la modification de la DUP initiale de 2006, qui a eu pour conséquence de modifier le projet (nombre de logements revu à la baisse, abandon d'un projet de terrain multisport...). Des présentations du projet lors de rencontres publiques ont également eu lieu en 2014, 2015 et 2017.

9.3.3. Commentaire du commissaire-enquêteur

Je prends acte de la réponse de l'EPT et rappelle que les documents de la DUP (y compris le rapport du commissaire-enquêteur de l'enquête de DUP) sont encore disponibles sur internet.

9.4. Observation RE 1

Observation déposée le 5 décembre 2021 par M Thierry BEMBARON, occupant d'une parcelle limitrophe au projet, sise au 59, rue du Moulin de Pierre à Clamart.

Question 1 : Nous aimerions savoir ce qui est prévu pour clôturer le parc et éviter de se retrouver avec des dealers la nuit ?

Question 2 : Serait-il envisageable de faire un jardin en permaculture avec une association de riverains plutôt qu'un jardin paysagé sans âme ?

Question 3 : De manière générale, je pense qu'il serait intéressant que les riverains du parc puissent être consultés au moment de sa conception ? Beaucoup s'inquiètent de difficultés accrues de stationnement.

9.4.1. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Pas de questions complémentaires

9.4.2. Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris

Question 1 : le parc sera ouvert aux horaires habituels des espaces verts de la Ville donc fermé la nuit.

Question 2 : le programme paysager n'est pas encore défini.

Question 3 : les riverains seront bien entendu tenus informés de la suite du projet.

9.4.3. Commentaire du commissaire-enquêteur

Je prends acte des réponses de l'EPT et ne peux que saluer la volonté d'information de l'EPT sur la suite du projet.

9.5. Observation RE 2

Observation anonyme déposée le 6 décembre 2021.

Question 1 : Le terrain visé est actuellement occupé par un troupeau de chèvres et de moutons, qui font le bonheur des riverains et des passants. Cela nous offre une présence éducative et dépaysante, en plus d'en assurer un entretien écologique et économe financièrement et énergétiquement.

Le dossier ne fait pas mention de ces animaux. Est-il simplement prévu de les exclure du terrain ? Ne serait-il pas possible de conserver un emplacement dédié à leur présence, et aux interactions avec les riverains ?

Cela pourrait passer par une réduction de la surface bâtie - potentiellement moins de logements -, qui permettrait peut-être d'ailleurs de ne pas enfreindre le PLU tel qu'il est actuellement.

Question 2 : Pourquoi la procédure fait elle l'objet d'une dispense d'évaluation environnementale par l'autorité environnementale (la MRAe) ? Son résultat risquerait-il de mettre en péril la possibilité de mettre à bien le projet ?

9.5.1. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Pas de questions complémentaires

9.5.2. Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris

Question 1 : les riverains seront bien entendu tenus informés de la suite du projet.

Question 2 : la saisine de l'autorité environnementale (MRAe) dite « au cas par cas » fait partie de la procédure. La MRAe dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer sur la nécessité ou non de

réaliser une évaluation environnementale, ce qu'elle n'a pas jugé nécessaire dans le cas de la présente procédure.

9.5.3. Commentaire du commissaire-enquêteur

Je prends acte des explications données par l'EPT qui précise que la procédure de saisine de la MRAe.

9.6. Observation RE 3

Observation déposée le 6 décembre 2021 par Mme Sarah SASSIER, habitant 44 rue de Fleury à Clamart.

Question : Sur quels critères objectifs a été déterminé le nombre de berceaux nécessaires ? Une évaluation des besoins du quartier a-t-elle été faite ?

9.6.1. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Pas de questions complémentaires

9.6.2. Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris

Le nombre de berceaux est défini selon l'étude de besoin. Pour répondre aux besoins du quartier Perthuis, et notamment en matière de places pour les bébés (moins d'1 an), une structure de 60 berceaux a été envisagée.

9.6.3. Commentaire du commissaire-enquêteur

Je prends acte de l'explication de l'EPT.

9.7. Observation RE 4

Observation déposée le 6 décembre 2021 par Mme Sarah SASSIER, habitant 44 rue de Fleury à Clamart.

Question : Compte-tenu des objectifs de neutralité carbone que la France s'est fixée en 2050, quels sont les moyens mis en œuvre pour y contribuer avec ce projet ?

9.7.1. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Pas de questions complémentaires

9.7.2. Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris

Il est rappelé que cette procédure vise à amender à la marge les règles du PLU et non à modifier le programme global validé par la procédure de Déclaration d'Utilité Publique par arrêté du Préfet des Hauts-de-Seine en 2012 et prorogée par le Préfet en 2017.

9.7.3. Commentaire du commissaire-enquêteur

Je prends acte des rappels de l'EPT sur la procédure globale de l'étude de ce projet dont sa DUP.

9.8. Observation RE 5

Observation déposée le 6 décembre 2021 par Mme Sarah SASSIER, habitant 44 rue de Fleury à Clamart.

Question : Compte tenu des recommandations pour ralentir l'artificialisation et se rapprocher de l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) fixé par le plan biodiversité de 2018 (selon le rapport au ministre de la Transition écologique et solidaire, au ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales et au ministre chargé de la Ville et du logement), quelles sont les mesures qui seront apportées pour compenser l'artificialisation des sols liée au projet ?

9.8.1. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Pas de questions complémentaires.

9.8.2. Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris

Il est rappelé que cette procédure vise à amender à la marge les règles du PLU et non à modifier le programme global validé par la procédure de DUP (Arrêtés de DUP et de prorogation en pièces jointes 15 et 16). Il est précisé que le projet respectera l'article 13.1 (a minima 45% de pleine terre).

9.8.3. Commentaire du commissaire-enquêteur

Je renvoie à mon avis donné ci-avant à l'observation RE4.

9.9. Observation RE 6

Observation déposée le 6 décembre 2021 par Mme Sarah SASSIER, habitant 44 rue de Fleury à Clamart.

Question : Compte tenu des projections du GIEC concernant le changement climatique, les phénomènes d'ilots de chaleur (plusieurs jours à 50°C selon les projections) et de pluies intensives vont se multiplier dans les années à venir. Le rapport concernant l'évaluation du plan national d'adaptation au changement climatique en parle. Construire sur un terrain végétalisé va évidemment aggraver le phénomène îlot de chaleur et réduire l'évacuation des fortes pluies en cas de phénomènes climatiques au quartier. Quelles sont les mesures qui vont être prises pour réduire l'impact du projet dans son quartier ?

En PJ, un document qui pourrait guider.

9.9.1. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Malheureusement, aucune pièce jointe n'accompagne cette observation.

9.9.2. Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris

Il est rappelé que cette procédure vise à amender à la marge les règles du PLU et non à modifier le programme global validé par la procédure de DUP. Il est précisé que le projet respectera l'article 13.1 (a minima 45% de pleine terre).

9.9.3. Commentaire du commissaire-enquêteur

Je renvoie à mon avis donné ci-avant à l'observation RE4.

9.10. Observation RE 7

Observation déposée le 6 décembre 2021 par Mme Sarah SASSIER, habitant 44 rue de Fleury à Clamart.

Question : Le projet va avoir un impact sur les déplacements (voitures, cyclistes, piétons), et un accroissement de la circulation automobile lors des entrées et sorties de la crèche. Pouvez-vous nous préciser l'impact précis sur la circulation routière dans le quartier ?

9.10.1. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Pas de questions complémentaires.

9.10.2. Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris

Il est rappelé que cette procédure vise à amender à la marge les règles du PLU et non à modifier le programme global validé par la procédure de DUP.

Toutefois, il est précisé que des stationnements « minute » seront prévus.

Par expérience sur d'autres crèches (crèches Renaudin et Boulard notamment), si l'accès aux établissements d'accueil de jeunes enfants peut parfois occasionner quelques ralentissements de la circulation au moment de l'accueil du matin et du soir consécutifs aux manœuvres pour se garer, il n'est pas remonté de problématique particulière à ce sujet.

En règle générale, pour les établissements d'accueil de jeunes enfants, la ville s'efforce de mettre à disposition des familles des places de stationnement « dépose minute » et de prévoir également des stationnements 2 roues.

9.10.3. Commentaire du commissaire-enquêteur

Je prends acte des explications données par l'EPT même si je ne comprends pas bien l'utilité de stationnements 2 roues pour une crèche sauf, peut-être, pour le personnel.

9.11. Observation RE 8

Observation déposée le 8 décembre 2021 par Mme Véronique AUGER, habitant 16, rue Perthuis à Clamart.

Question : 1. Ce terrain repose sur des carrières. Vous dites que le projet n'aura pas d'impact sur sol et sous-sol. Est-ce à dire qu'il est déjà décidé de ne pas combler ces carrières et est ce, dans ce cas, raisonnable d'y faire vivre 60 enfants ?

Question 2. Quel sera l'encombrement de la rue pendant les travaux, surtout s'il faut combler les carrières, et comment les riverains pourront rejoindre leur garage ?

Question 3. Les enfants seront ils déposés en voiture ? La rue est toute petite. Que prévoyez-vous pour qu'il n'y ait aucune gêne pour les riverains ?

9.11.1. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Pas de questions complémentaires.

9.11.2. Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris

Question 1. L'inspection générale des carrières rend un avis systématiquement lors de dépôt d'autorisations d'urbanisme en zone de carrières. Le porteur de projet doit suivre ses prescriptions.

Question 2. Il est prévu une charte de chantier propre pour limiter les nuisances pendant les travaux.

Question 3. Une zone d'arrêt minute est prévue.

9.11.3. Commentaire du commissaire-enquêteur

Je prends acte de l'explication sur les carrières.

Cependant, j'estime qu'une information complète avec des réponses, aux inquiétudes du public, exprimées en ce qui concerne l'impact du projet sur les conditions de circulation, de stationnement, de bruit et pollution atmosphériques, (questions peu approfondies dans la présente enquête) serait utile lors des phases suivantes du projet.

9.12. Observation RE 9

Observation déposée le 8 décembre 2021 par M Marc SCHLICKLIN, habitant 5 corniche de Port Meleu à PRÉFAILLES 44770.

Il est extrêmement difficile de formuler la moindre observation de bon sens dans la mesure où il n'existe pas dans le dossier de description ne serait-ce que sommaire de ce projet. Hauteur, volumétries, occupation de la parcelle, plan de masse...rien en somme de ce qui permet de se faire une idée.

Parmi les questions qui se posent :

Question 1 : comment sera géré le problème posé par l'existence de carrières sous le terrain ? La consultation des cartes publiques existantes montre l'existence connue ou supposée d'importantes carrières sous ce terrain.

Question 2 : circulation : la rue Perthuis est actuellement empruntée principalement dans un sens Est-Ouest, même si elle n'est pas à sens unique dans le tronçon concerné. Elle aboutit en effet à une double impossibilité de circuler lorsqu'on l'emprunte en sens ouest-est et parvient à l'embranchement avec la rue des Volontaires, la seule solution étant d'effectuer alors un demi-tour. Si ce phénomène est actuellement rare, la rue étant peu empruntée dans ce sens sur ce tronçon, qu'en sera-t-il lorsque les parents d'enfants viendront déposer et rechercher leur progéniture ?

Où se ferait la dépose des enfants dans ce projet d'école ? L'étroitesse de la chaussée permet difficilement d'organiser un système de dépose non perturbant.

A quel endroit du terrain se trouveront les espaces extérieurs dédiés aux récréations ?

Où se trouveront les espaces cuisine et restauration ?

9.12.1. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Pas de questions complémentaires.

9.12.2. Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris

Question 1. L'inspection générale des carrières rend un avis systématiquement lors de dépôt d'autorisations d'urbanisme en zone de carrières. Le porteur de projet doit suivre ses prescriptions.

Question 2. Le plan de circulation sera étudié dans le cadre du projet en lui-même. Il est précisé que des stationnements « minute » seront prévus.

Par expérience sur d'autres crèches (crèches Renaudin et Boulard), si l'accès aux établissements d'accueil de jeunes enfants parfois peut occasionner quelques ralentissements de la circulation au moment de l'accueil du matin et du soir consécutifs aux manœuvres pour se garer, il n'est pas remonté de problématique particulière à ce sujet.

En règle générale, pour les établissements d'accueil de jeunes enfants, la ville s'efforce de mettre à disposition des familles des places de stationnement « dépose minute » et de prévoir également des stationnements 2 roues.

9.12.3. Commentaire du commissaire-enquêteur

Je renvoie à mon avis donné ci-avant à l'observation RE8.

9.13. Observations RE 10, RE 11 et RE 12

Observation RE10, déposée le 9 décembre 2021 par ASSOCIATION VIVRE À CLAMART, sise 10 rue Fauveau, 92140 Clamart. Les observations RE 11 et RE 12 sont les mêmes et reprennent, sous forme de courrier, l'observation RE10.

Notre association, dont l'objet est la préservation et l'amélioration de notre cadre de vie et de l'environnement a pris connaissance des pièces du dossier de consultation et souhaite formuler les observations suivantes, sur le projet de la rue Perthuis et la modification du règlement du PLU pour la zone UE soumise à l'enquête :

Question 1 : Article UE 7.8 Longueur des façades : La modification de cet article n'est nullement nécessaire pour la réalisation de ce projet. En effet, le bâtiment comprenant une crèche au rez de chaussée et 12 logements sociaux à l'étage est dans sa totalité dans la catégorie des CINASPIC (Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics). L'annexe 1 au Règlement du PLU en vigueur, « Liste des définitions » précise page 250 les constructions et installations qui appartiennent à cette catégorie et on y trouve les crèches et les logements sociaux. La modification proposée pour cet article, applicable à tous les secteurs UE (pavillonnaires) de la ville, aurait pour effet d'étendre les diminutions de contraintes accordées aux CINASPIC à des constructions dont l'intérêt principal ne serait pas le service public, puisque l'obligation de comporter au moins 50% de CINASPIC serait abrogée.

Cette modification, si elle était maintenue, permettrait par exemple, la construction d'un bâtiment avec une façade de longueur supérieure à 15 mètres et jusqu'à 65 mètres, destiné principalement à logements en accession libre, il suffit qu'il comprenne un petit local classé CINASPIC, par exemple un point relais pour le retrait de marchandises (Classé dans les CINASPIC) !

Nous sommes donc opposés à la modification de cet article.

Question 2 : Sur le projet Perthuis :

Ce projet est globalement satisfaisant dans son objet mais nous relevons au chapitre 4 de la déclaration de projet des contradictions entre le texte et le schéma du projet d'implantation des constructions :

- Il est indiqué dans le texte : « la construction de 15 logements locatifs sociaux aux étages de la crèche ». Pouvez-vous confirmer que dans le respect des hauteurs maximum des constructions de la zone UE, le bâtiment crèche logement sera bien un R+1+combles ?
- Sur le schéma, 3 logements individuels sociaux sont représentés. Cela signifie-t-il qu'il n'y aurait que 12 logements à l'étage de la crèche au lieu de 15 ?

- Ces 3 logements individuels sont très consommateurs d'espace au sol. Il nous semble que ce projet pourrait être amélioré s'ils étaient remplacés par un agrandissement du parc et par la réalisation d'un petit parc de jeux d'enfants attendant au bâtiment crèche.
- Le schéma n'est pas coté, l'implantation des façades et baies vitrées par rapport aux limites du terrain n'est pas précisée. La concertation avec les riverains doit se poursuivre pour limiter les vis-à-vis des baies du bâtiment crèche/logements avec leurs pavillons.
- Des dispositifs de stationnement sont à prévoir près des deux entrées sur rue, pour la dépose des enfants à la crèche.

9.13.1. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Pas de questions complémentaires.

9.13.2. Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris

Question 1 : 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.

Question 2 : Il s'agit d'une coquille, il est prévu 12 logements collectifs + 3 maisons individuelles.

9.13.3. Commentaire du commissaire-enquêteur

Je renvoie à mon avis donné ci-avant à l'observation RP2.

9.14. Observations RE 13

Observation RE13, déposée le 10 décembre 2021 par Philippe WALDTEUFEL, 26 rue Paul Padé, 92140 Clamart.

Question : La modification proposée à l'article UE 7.8 n'est pas nécessaire à la réalisation du projet présenté. De plus, elle introduit pour tous les secteurs UE un assouplissement qui risque de revêtir une portée quasi générale, moyennant une composante CINASPIC très minime du projet. Je suggère donc de ne pas maintenir cette modification.

9.14.1. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Pas de questions complémentaires.

9.14.2. Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris

Il est proposé de modifier les articles du règlement pour les CINASPIC pour imposer un pourcentage minimal de surface de plancher de CINASPIC dans les constructions (voir réponse à l'observation RE10, 11 et 12 ci-dessus).

9.14.3. Commentaire du commissaire-enquêteur

Je renvoie à mon avis donné ci-avant à l'observation RP2.

9.15. Observations RE 14

Observation RE14, déposée le 10 décembre 2021 par ASSOCIATION DES HABITANTS DU QUARTIER GALVENTS-CORBY DE CLAMART, sise 104 rue Paul Padé, 92140 Clamart.

Notre association, l'association des habitants du quartier Galvents-Corby de la commune de Clamart, souhaite vous faire part de ses observations dans l'enquête publique que vous conduisez. Ces observations rejoignent celles formulées par « Vivre à Clamart » et reprises ci-après :

Question 1 : Article UE 7.8 Longueur des façades :

La modification de cet article n'est nullement nécessaire pour la réalisation de ce projet.

En effet, le bâtiment comprenant une crèche au rez de chaussée et 12 logements sociaux à l'étage est dans sa totalité dans la catégorie des CINASPIC (Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics). L'annexe 1 au Règlement du PLU en vigueur, « Liste des définitions » précise page 250 les constructions et installations qui appartiennent à cette catégorie et on y trouve les crèches et les logements sociaux.

La modification proposée pour cet article, applicable à tous les secteurs UE (pavillonnaires) de la ville, aurait pour effet d'étendre les diminutions de contraintes accordées aux CINASPIC à des constructions dont l'intérêt principal ne serait pas le service public, puisque l'obligation de comporter au moins 50% de CINASPIC serait abrogée.

Cette modification, si elle était maintenue, permettrait par exemple, la construction d'un bâtiment avec une façade de longueur supérieure à 15 mètres et jusqu'à 65 mètres, destiné principalement à logements en accession libre, il suffit qu'il comprenne un petit local classé CINASPIC, par exemple un point relais pour le retrait de marchandises (Classé dans les CINASPIC) !

Nous sommes donc opposés à la modification de cet article.

9.15.1. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Pas de questions complémentaires.

9.15.2. Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris

Il est proposé de modifier les articles du règlement pour les CINASPIC pour imposer un pourcentage minimal de surface de plancher de CINASPIC dans les constructions (voir réponse à l'observation RE10, 11 et 12 ci-dessus).

9.15.3. Commentaire du commissaire-enquêteur

Je renvoie à mon avis donné ci-avant à l'observation RP2.

9.16. Observations RE 15

Observation RE15, déposée le 10 décembre 2021 par M. JAMES Michel, demeurant 31 rue Bonnelais, 92140 Clamart.

Question : Voilà une bonne intention de vouloir implanter une crèche dans le quartier de la Gare, mais si cette crèche associée à des logements sociaux ne respecte pas les règles du PLU imposées pour les zones pavillonnaires pourquoi avoir choisi une zone UE pour son implantation ?

L'implantation de cette crèche, sans ajout, ne pourrait-elle pas se faire en respectant les règles actuelles ? L'implantation de logements sociaux est certes louable mais n'existe-t-il pas d'autres endroits dans Clamart pour le faire ?.....

Pourquoi associer l'implantation de crèche et logements sociaux pour valider une modification des règles du PLU existant concernant les zones pavillonnaires ?

Voilà juste l'observation d'un Clamartois qui constate que la municipalité commence ou continue à vouloir réduire les zones pavillonnaires de sa commune.

9.16.1. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Pas de questions complémentaires.

9.16.2. Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris

En préambule, il est rappelé que cette procédure vise à amender à la marge les règles du PLU et non à modifier le programme global validé par la procédure de Déclaration d'Utilité Publique par arrêté du Préfet des Hauts-de-Seine en 2012 et prorogée par le Préfet en 2017.

Le projet répond à une préoccupation de mixité sociale dans toute la ville et à l'intérêt général.

Il n'est pas question de réduire les zones pavillonnaires. Il est rappelé que le projet se fera en harmonie avec la zone pavillonnaire.

9.16.3. Commentaire du commissaire-enquêteur

Je renvoie à mon avis donné ci-avant à l'observation RE4.

9.17. Observations RE 16

Observation RE16, déposée le 11 décembre 2021 par M. ou Mme ATTIE, demeurant 47 rue Condorcet, 92140 Clamart.

Question : Pas de modification du PLU

- Limiter la hauteur des bâtiments à un étage
- Diminuer le nombre de logements
- Augmenter la superficie du jardin en supprimant les maisons
- Maintenir un espace pour les chèvres et les moutons
- Créer un jardin pédagogique
- Prévoir pour la crèche un espace de dépose rapide suffisant

9.17.1. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Pas de questions complémentaires.

9.17.2. Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris

Le programme global a été validé par la procédure de DUP. La procédure vise à modifier à la marge le règlement du PLU.

9.17.3. Commentaire du commissaire-enquêteur

Je renvoie à mon avis donné ci-avant à l'observation RE4.

9.18. Observations RE 17

Observation RE17, déposée le 11 décembre 2021 par M. Luc ALEXANDRE, demeurant 4 Passage Fleury, 92140 Clamart.

Question : Mr le maire de Clamart a pris le parti d'urbaniser la ville selon ses méthodes qui semblent similaires à celles du Plessis Robinson.

La zone UE du PLU est une zone à 2 vitesses :

Le Maire définit des zones spéciales aux exigences PLU assouplies (ex : opération de promotion en cours sentier des Vezous)

Le maire par le biais d'enquête public s'autorise des programmes tel que celui de la rue Perthuis objet de l'enquête public en cours.

Dans le même temps, le maire se réfugie derrière le PLU façonné à sa main pour expliquer aux petits privés qu'ils ne peuvent réaliser de projet en dehors du coefficient d'emprise de 0,3.

Les privés qui ont des petites parcelles (150m²) ne peuvent réaliser des projets modestes d'amélioration de leur patrimoine afin de le rendre performant écologiquement en raison des restrictions imposées par ce maire.

Le précédent PLU permettait des emprises minimums pour les petites parcelles (non divisées)

Je demande à ce que cette possibilité soit rétablie car je considère les règles du jeu discriminantes pour les petits propriétaires privés.

9.18.1. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Pas de questions complémentaires.

9.18.2. Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris

Il s'agit uniquement d'une légère évolution règlementaire concernant un projet d'intérêt général puisqu'elle ne s'applique qu'aux CINASPIC.

9.18.3. Commentaire du commissaire-enquêteur

Dont acte.

9.19. Observations RE 18

Observation RE18, déposée le 11 décembre 2021 par M. Amy EOUZAN, demeurant 4 Passage Fleury, 92140 Clamart.

Question : Plusieurs points soulèvent mon attention :

- le terrain est sur une zone de carrières,
- est-il utile de créer un nouveau parc alors que le bois et le parc de la maison blanche sont à proximité ? Il serait plus pertinent de créer des jardins partagés ou de laisser la ferme de Clamart. Ce quartier est une zone résidentielle et la plupart des maisons disposent déjà de petits jardins. A-t-on besoin d'en créer un parc qui pourrait être un lieu de trafic ?
- l'accès à la crèche par la rue du moulin de Pierre n'est pas adapté, trop proche des riverains, il va susciter beaucoup de passage et des nuisances,
- la rue du moulin de Pierre est une zone où il est difficile de stationner, très passante, comment se passera la dépose des enfants qui vont à la crèche si cette entrée dessert la crèche ?

9.19.1. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Pas de questions complémentaires.

9.19.2. Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris

Le programme global a été validé par la procédure de DUP. La procédure vise à modifier à la marge le règlement du PLU.

9.19.3. Commentaire du commissaire-enquêteur

Je renvoie à mon avis donné ci-avant à l'observation RE4.

9.20. Observations RE 19

Observation RE19, déposée le 11 décembre 2021, Anonyme.

Au titre de la procédure d'enquête publique portant sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Clamart (opération rue Perthuis), veuillez trouver ci-dessous nos observations :

- nous trouvons anormal d'utiliser les dérogations prévues au PLU pour les CINASPIC, afin (i) de densifier le projet en y intégrant des logements ; et (ii) permettre aux logements d'utiliser les dispositions dérogatoires prévues pour les seuls CINASPIC.
- les dispositions dérogatoires prévues pour les CINASPIC doivent être encadrées sous peine de dérives au profit de programmes annexes.
- au vu des demandes de modifications des articles 7.8, 9.4 et 9.5 du PLU présentées, ces dernières ne correspondent pas à l'identité pavillonnaire à préserver (cf. PADD).
- concernant la demande de modification de l'article 7.8 du PLU, nous trouvons anormal de ne pas maintenir de seuil minimum de pourcentage de CINASPIC, afin de pouvoir bénéficier des dispositions dérogatoires associées.

- concernant la demande de modification de l'article 9.4, nous trouvons anormal de permettre aux logements d'utiliser les dispositions dérogatoires prévues pour les seuls CINASPIC.
- concernant la demande de modification de l'article 9.4, nous ne voyons pas comment les constructions isolées envisagées (les 3 maisons individuelles) pourraient être considérées comme des "constructions accueillant un CINASPIC".
- concernant la demande de modification de l'article 9.5, nous trouvons anormal de permettre aux logements d'utiliser les dispositions dérogatoires prévues pour les seuls CINASPIC.
- Par ailleurs, nous trouvons anormal de ne pas imposer de linéaire de façade dérogatoire maximal.
- concernant la demande de modification de l'article 9.5, nous ne voyons pas comment les constructions isolées envisagées (les 3 maisons individuelles) pourraient être considérées comme des "constructions accueillant un CINASPIC".
- Il est cavalier d'utiliser un projet CINASPIC (la crèche) pour densifier le terrain (notamment le toit de la crèche) et y réaliser un volume de logements qui - seul (sans CINASPIC) - ne serait pas admis au titre du PLU actuel.
- pour rappel, il est mentionné en "objet du projet" que "le secteur de la rue de Perthuis se caractérise par l'importance de ses espaces végétalisés, ainsi que par l'équilibre existant entre espaces bâtis et non bâtis" de l'échelle du tissu pavillonnaire du quartier (emprise au sol pavillonnaire homogène et importance du couvert végétal).

Concernant la proposition de projet :

- Le projet CINASPIC de crèche ne serait-il pas plus pertinent au sein du nouveau quartier de la gare ?
- au vu du schéma d'implantation « programmation », les gabarits représentés ne correspondent pas à l'identité pavillonnaire à préserver (cf. PADD).
- le schéma d'implantation « programmation » ne représente pas les voies de dessertes nécessaires à la distribution du projet et des différentes entités, ce qui devrait diminuer d'autant les espaces végétalisés, ainsi que les surfaces de pleine terre exigibles.
- le schéma d'implantation « programmation » ne représente pas les espaces extérieurs dévolus à la crèche, ce qui devrait diminuer d'autant les espaces végétalisés, ainsi que les surfaces de pleine terre exigibles.
- le schéma d'implantation « programmation » ne renseigne pas sur les obligations de stationnement exigibles au titre du PLU, ni sur leur traitement et les espaces alloués correspondant.

9.20.1. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Pas de questions complémentaires.

9.20.2. Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris

En préambule, il est rappelé que cette procédure intervient après une déclaration d'utilité publique qui a démontré l'intérêt général du projet. De plus, sur une totalité de 5800m² de terrain, il est prévu 1000 m² d'emprise au sol bâtie environ.

Concernant les exonérations CINASPIC : pour répondre aux inquiétudes de certaines observations, il est proposé de modifier les articles du règlement pour les CINASPIC (voir réponse à l'observation RE10 11 12). Il est également précisé que les 3 maisons individuelles ne sont pas comptabilisées dans les constructions intégrant des CINASPIC.

Concernant l'identité pavillonnaire, il est rappelé la volonté constante de la commune de permettre un projet qui respecte les gabarits du pavillonnaire. A noter que la hauteur maximale autorisée n'est pas modifiée. Les espaces verts seront généreux et il sera porté une attention particulière à la qualité architecturale et paysagère du projet.

Enfin, concernant les demandes quant à la programmation : le programme global n'a pas été modifié depuis la DUP validée. Il est rappelé que la procédure actuelle vise à modifier à la marge certains articles du PLU pour permettre la réalisation du projet.

9.20.3. Commentaire du commissaire-enquêteur

Je renvoie à mes avis donnés ci-avant aux observations RE4 et RP2. Il me semble que le projet respecte la destination pavillonnaire du quartier et préserve une part non négligeable de sol non bâti et végétalisé.

9.21. Observations RE 20

Observation RE20, déposée le 11 décembre 2021, Anonyme.

Question : Pendant les travaux, il faut impérativement que les stationnements pour les entreprises soient prévus à l'intérieur du terrain actuel.

9.21.1. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Pas de questions complémentaires.

9.21.2. Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris

Vallée Sud Habitat, porteur du projet a prévu une charte « chantier propre ».

9.21.3. Commentaire du commissaire-enquêteur

Je renvoie à mon avis donné ci-avant à l'observation RP1.

9.22. Observations RE 21

Observation RE21, déposée le 11 décembre 2021, Anonyme.

Question : Propositions pour l'opération Perthuis :

- objectif zéro artificialisation nette des sols (loi climat et résilience du 22/08/2021)
- ne pas intervenir sur un terrain à risque en termes de carrières
- ne pas intervenir sur un terrain en dénivelé de près de 7m, avec artificialisation des sols créant en point bas un risque de ruissellement et d'accumulation des eaux
- laisser le terrain en l'état (avec les chèvres et moutons qui paissent tranquillement et animent le quartier)
- favoriser les zones libres pour l'installation naturelle de la faune et flore en ville (insectes, oiseaux, etc.)
- envisager de dédier une partie du terrain en potager et/ou maraîchage urbain pour sensibiliser les enfants aux fruits et légumes, ainsi qu'aux fleurs
- augmenter le couvert végétal pour accentuer l'ilot de fraîcheur en été
- maintenir les espaces de pleine terre pour l'infiltration des eaux de pluie jusqu'à la nappe phréatique.

9.22.1. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Pas de questions complémentaires.

9.22.2. Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris

Le projet sera réalisé dans le souci d'une haute exigence environnementale.

9.22.3. Commentaire du commissaire-enquêteur

Je salue cette volonté de l'EPT d'un projet « haute exigence environnementale » de façon à préserver la qualité de ce quartier.

9.23. Observations RE 22

Observation RE22, déposée le 11 décembre 2021, par Mme. Alexia MICHOU, demeurant 35, rue du moulin de pierre, 92140 Clamart.

Question : Résidente du quartier de la gare de Clamart depuis plus de 20 ans, je vous fais part de mon observation s'agissant de la mise en compatibilité du PLU pour réaliser le projet de la rue Perthuis.

S'agissant de la forme : Les informations transmises aux habitant(e)s s'agissant du projet sont opaques et succinctes. Les conditions légales d'annonce d'enquête publique ont certes été réunies. Toutefois, sur le site même, deux affiches de format A4 ont été accrochées aux extrémités de la grille. Force est de constater

que des affiches plus grandes, placées plus au centre de la grille, auraient davantage interpellé les passant(e)s qui se placent souvent au centre pour observer la faune présente.

Alors que je m'étais rendue le 8 novembre au soir au Conseil de quartier gare, et qu'une question a été posée sur le devenir du site rue Perthuis, le Maire a répondu que des projets seraient soumis à consultation des habitant(e)s. Il n'a donc pas été fait mention (sauf erreur de ma part, mais prenant des notes et étant particulièrement intéressée par la rue Perthuis, j'écoutais attentivement) par le Maire de l'enquête publique en cours qui allait s'ouvrir 15 jours plus tard. Il est par ailleurs dommage que la date du conseil de quartier n'ait pas été choisie dans le créneau de l'enquête publique, ce qui aurait permis une réelle discussion, et non une simple consultation qui n'est absolument pas satisfaisante.

Sur le fond : Le besoin en berceaux de crèche et en logements sociaux est peut-être légitime et basé sur des critères objectifs, mais rien n'est précisé dans le projet, si ce n'est les demandes des habitant(e)s.

La présence sur le plan du projet de 3 logements individuels, qui ne sont pas cités dans la description du projet dont l'emprise au sol est quasiment équivalente à celle de la crèche. Pourquoi réduire autant l'espace de jardin destiné au public ?

Et faut-il compter 12 logements à l'étage de la crèche plus 3 logements individuels, ou 15 plus 3, soit 18 ?

La part "importante" d'espaces libres de construction ne représente que 37,8% de la superficie du terrain en pleine terre. Ce constat étonne, si l'on s'en tient aux objectifs nombreux pris par les différents échelons politiques français pour encourager la santé environnementale, la biodiversité en ville, la lutte contre l'artificialisation des sols (pourquoi tuer le sol et pourquoi ne pas imaginer des constructions sur pilotis ?) et l'atténuation et l'adaptation au réchauffement climatique.

Cette proportion n'est évidemment pas satisfaisante, alors qu'un terrain libre de cette superficie est unique dans le quartier, depuis qu'un autre terrain similaire a été rasé de sa biodiversité pour créer quelques pavillons sentier des Vezous (à 5 minutes de marche).

L'accès au public de cet espace est primordial, et l'on peut encore s'étonner de l'étroitesse de l'accès prévu depuis la rue Perthuis. La majorité de la façade du parc ne sera pas visible depuis la rue...

Si l'on prend en compte ces observations, la forme du projet ne serait sans doute pas de nature à nécessiter une adaptation du PLU.

9.23.1. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Pas de questions complémentaires.

9.23.2. Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris

Concernant la remarque sur « l'opacité » du projet, il est rappelé que la Ville, sous la précédente et l'actuelle mandature, a mené une concertation avec les riverains depuis le début du projet (2011). Il a été amendé selon les demandes des riverains à l'époque de la DUP (voir réponse RP 3).

Concernant le besoin en berceaux, celui-ci a été validé lors de la DUP, le nombre de berceaux est défini selon l'étude de besoin. Pour répondre aux besoins du quartier Perthuis, et notamment en matière de places pour les bébés (moins d'1 an), une structure de 60 berceaux a été envisagée.

Concernant le nombre de logements, effectivement une coquille s'est glissée dans le dossier : il s'agit de 12 logements collectifs et de 3 logements individuels, donc 15 logements au total.

Concernant la part d'espaces libres de construction et espaces de pleine terre : il est rappelé tout d'abord que les règles d'espaces libres et de pleine terre (pleine terre en UE = 45% minimum exigé) ne sont pas modifiées dans la présente procédure de déclaration de projet. Néanmoins, sont précisés les éléments suivants : le terrain a une surface de 5811m² environ. La surface bâtie aura une surface bâtie d'environ 1000m², ce qui permet environ 4800m² d'espaces libres sur la totalité du terrain dont environ 2 200m² dédiés à un parc public.

9.23.3. Commentaire du commissaire-enquêteur

Je renvoie à mes avis précédents sur les mêmes préoccupations.

9.24. Observations RE 23

Observation RE23, déposée le 11 décembre 2021, Anonyme.

Question : - impact qualité d'air / climat du quartier.

9.24.1. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Pas de questions complémentaires.

9.24.2. Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris

Il est rappelé que cette procédure vise à amender à la marge les règles du PLU et non à modifier le programme global validé par la DUP.

9.24.3. Commentaire du commissaire-enquêteur

Dont acte.

10. Questions complémentaires du commissaire enquêteur

10.1. Intérêt général du projet

L'article L.153-54-1° du code de l'urbanisme prévoit que « l'enquête publique concernant cette opération a porté 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 ».

J'ai donc à me prononcer aussi sur l'intérêt général du projet qui constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU. Ceci implique une analyse des coûts/avantages et inconvénients du projet.

Le dossier de déclaration de projet présente les différents motifs qui représentent son caractère d'intérêt général. En l'absence d'une étude d'impact, à savoir, analyse des impacts sur l'environnement ou sur la santé avec présentation des mesures d'évitement ou de réduction, une analyse des avantages et des inconvénients du projet ne peut qu'être limitée.

Je vais néanmoins devoir me prononcer sur les problématiques soulevées par le public au cours de cette enquête publique et qui portent, entre autres, sur l'impact du projet sur la circulation du quartier

J'attends en conséquence vos éclaircissements et informations sur ce thème que je prendrai bien évidemment en considération.

Je rencontrerais certainement quelques difficultés à donner un avis définitif et favorable sur cette question de la circulation et du stationnement, à défaut d'une étude d'impact et d'une étude de circulation récente à ma disposition ; études qui ne semblent pas avoir été réalisées récemment.

Bien sûr, je garde en mémoire, que ce projet a déjà fait l'objet d'une DUP.

10.2. Réponse et commentaires de Vallée-Sud Grand Paris

La Mairie portera une attention particulière à ce que ce sujet soit finement traité au moment du projet pour anticiper les circulations à venir et le partage de la voirie. Il est rappelé que l'expérience de fonctionnement dans d'autres crèches a démontré que celles-ci sont intégrées aux quartiers sans générer de troubles.

En règle générale, pour les établissements d'accueil de jeunes enfants, la ville s'efforce de mettre à disposition des familles des places de stationnement « dépose minute » et de prévoir également des stationnements 2 roues.

10.3. Commentaire du commissaire-enquêteur

J'apprécie que l'EPT envisage une information complétée en réponse aux inquiétudes du public, exprimées en ce qui concerne l'impact du projet sur les conditions de circulation, de stationnement, de bruit et pollution atmosphériques, (questions peu approfondies dans la présente enquête) lors des phases suivantes du projet. En l'absence d'une étude d'impacts, la population a besoin d'éclaircissements sur ces points.

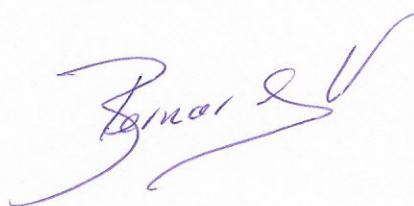
Je remercie l'EPT pour l'ensemble des réponses et informations complémentaires données dans son mémoire en réponse et la proposition d'amender le règlement de la zone UE.

Ces informations sont de nature à rassurer le public en démontrant que la problématique des impacts du chantier et des répercussions des constructions envisagées constitue une préoccupation pour l'EPT Vallée Sud – Grand Paris, qui s'efforcera d'y apporter des solutions adaptées.

Il en reste que ces indications données ne peuvent pas remplacer une information du public beaucoup plus complète dans le cadre d'une enquête publique ou consultation du public portant sur une étude d'impact, une étude de circulation ou un avis d'expert donné par l'autorité environnementale par exemple.

La DUP du projet n'est pas récente, le projet n'est, évidemment, pas encore, totalement abouti et finalisé. De nombreuses interrogations restent en suspens. L'EPT semble en avoir conscience et assure de son intention de tenir la population informée tout au long du projet.

Courbevoie le, mardi 11 janvier 2022
Le commissaire-enquêteur : Valérie BERNARD



11. Pièces jointes

Pièce 1 : Procès-verbal de l'examen conjoint

Pièce 2 : Ordonnance N° E 21000005/95 du 30 septembre 2021 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise désignant le commissaire enquêteur

Pièce 3 : Arrêté en date du 4 novembre 2021 du Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris prescrivant l'ouverture de l'enquête publique

Pièce 4 : Copies des publications effectuées dans les journaux le 10.11.2021

Pièce 5 : Copies des publications effectuées dans les journaux le 26.11.2021

Pièce 6 : Affiche annonçant l'enquête publique

Pièce 7 : Liste des panneaux d'affichage légal

Pièce 8 : Certificat d'affichage de l'EPT

Pièce 9 : Annonce de l'enquête sur le site Internet de la ville de Clamart

Pièce 10 : Annonce de l'enquête sur le site Internet de l'EPT Vallée-Sud Grand Paris

Pièce 11 : Annonce de l'enquête sur « Clamart Infos » N°204

Pièce 12 : Règlement de la zone UE

Pièce 13 : Procès-verbal des observations

Pièce 14 : Mémoire en réponse

Pièce 15 : Arrêté préfectoral de DUP du 18.06.2012

Pièce 16 : Arrêté préfectoral de prorogation de DUP du 16.06.2017