

DECLARATION D'INTENTION
(Articles L.121-18 et R.121-25 du Code de l'environnement)

OPERATION D'AMENAGEMENT LE NÔTRE À CLAMART

En application de l'article L. 121-18 du code de l'environnement, la SPLA PANORAMA Vallée Sud – Grand Paris publie la présente déclaration d'intention relative à l'opération Le Nôtre à Clamart.

En effet, par délibération du 11 juin 2019, l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris a approuvé la conclusion d'un traité de concession d'aménagement avec la SPLA PANORAMA Vallée Sud – Grand Paris pour l'opération d'aménagement Le Nôtre à Clamart. Le traité a été signé le 5 juillet 2019.

La déclaration d'intention est consultable durant 4 mois :

- Sur le site internet de la SPLA PANORAMA Vallée Sud - Grand Paris,
- Sur le site internet de la préfecture des Hauts-de-Seine.

Elle sera également rendue publique par le biais d'un affichage dans les mairies des communes correspondant au territoire susceptible d'être affectées par le projet, durant cette même période :

- Dans les locaux de la Ville de Clamart,
- Dans les locaux de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris,
- Dans les locaux de la Ville de Meudon.

Conformément aux dispositions des articles L.121-17-1 et suivants du code de l'environnement, un droit d'initiative est ouvert au public pour demander au Préfet l'organisation d'une concertation préalable. Ce droit peut être exercé dans un délai de quatre mois à compter de la publication de la présente déclaration d'intention.

L'article L.121-19 du Code de l'environnement dispose :

« I. - Le droit d'initiative mentionné au III de l'article L. 121-17 peut être exercé auprès du représentant de l'Etat par :
1° Un nombre de ressortissants majeurs de l'Union européenne résidant dans le périmètre de la déclaration d'intention égal à 20 % de la population recensée dans les communes du même périmètre, ou à 10 % de la population recensée dans le ou les départements, dans la ou les régions où se trouve tout ou partie du territoire mentionné dans la déclaration d'intention ;
2° Un conseil régional, départemental ou municipal ou l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale dont le territoire est compris en tout ou partie dans celui défini dans la déclaration d'intention ;
3° Une association agréée au niveau national en application de l'article L. 141-1, ou deux associations ou une fédération d'associations agréée (s) au titre de l'article L. 141-1 dans le cadre de la région ou du département dont le territoire est compris en tout ou partie dans celui défini dans la déclaration d'intention (...). »

Le représentant de l'Etat décide de l'opportunité d'organiser une concertation préalable selon les modalités des articles L.121-16 et L.121-16-1 du code de l'environnement et, dans ce cas, fixe la durée et l'échelle territoriale de la participation qui sera mise en œuvre au regard des principaux impacts environnementaux et des retombées socio-économiques attendus. Sa décision est motivée et rendue publique dans un délai maximum d'un mois à compter de la réception de la demande. En l'absence de décision explicite dans ce délai, le représentant de l'Etat est réputé avoir rejeté la demande.



La présente déclaration d'intention comporte les mentions requises aux 1° à 6° du I de l'article L. 121-18 du code de l'environnement et doit permettre au public d'apprécier l'opportunité de solliciter auprès du Préfet l'organisation d'une concertation préalable selon les modalités prévues par les articles L. 121-16 et L. 121-16-1 du code de l'environnement.

1° MOTIVATIONS ET RAISONS D'ETRE DU PROJET

1.1. Le site de l'opération

Inscrit dans le territoire Vallée Sud - Grand Paris en Ile-de-France, situé au sud du département des Hauts-de-Seine, le projet d'aménagement de l'opération Le Nôtre s'inscrit à l'Ouest de la commune de Clamart (92), en limite communale de Meudon. L'opération tient son nom du jardinier André Le Nôtre, qui, au milieu du XVII^e siècle, a travaillé sur la réhabilitation du jardin du château de Meudon laissé à l'abandon avec notamment la création d'un grand axe constituant une échappée vers un horizon lointain, le tapis vert et la Perspective de la Terrasse de Meudon qui longe l'opération Le Nôtre aujourd'hui.

Ce quartier, plus connu aujourd'hui sous le nom du « quartier du Pavé Blanc », est essentiellement constitué de barres et de tours de logements en locatif social construites dans les années 60 dont le propriétaire principal est l'Immobilière 3F.

A la lisière de la forêt de Meudon, le site est implanté dans un environnement urbain composé majoritairement d'habitat collectif de même forme urbaine. En revanche, il est bordé à l'Est par un tissu pavillonnaire.





L'opération s'inscrit à proximité d'un environnement naturel et patrimonial remarquable. Bordée par la forêt de Meudon (classée en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique), elle se trouve dans le périmètre de protection d'un site inscrit : la perspective de la Terrasse de Meudon qui relie l'opération à l'Orangerie de l'ancien château de Meudon, matérialisée par un vaste tapis vert de 700m de long sur 50m de large. A proximité se trouve également le cimetière intercommunal. Ce site inscrit constitue une servitude également prise en compte dans le Plan Local d'Urbanisme. Les travaux dans ce secteur nécessitent l'accord du Service Métropolitain de l'Architecture et du Patrimoine des Hauts-de-Seine (SMAP92) et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Le site de l'opération est également proche de grands axes routiers (RD 406, A86 et N118) et d'une infrastructure de transport en commun importante : le tramway T6 (Viroflay-Rive-Droite / Châtillon-Montrouge), bientôt liaisonné par le futur tramway T10 (La Croix de Berny / Clamart-Place du Garde).

Le « quartier du Pavé Blanc » représente aujourd'hui 665 logements locatifs sociaux, appartenant à la société Immobilière 3F pour 612 logements répartis en 9 immeubles des années 60 (5 barres et 4 tours) et 3 bâtiments récents (2013-2015), et à l'OPH Clamart Habitat pour 53 logements en cours de démolition répartis en deux immeubles.

En 2014, une enquête d'occupation sociale réalisée par l'Immobilière 3F sur ce patrimoine a laissé apparaître des difficultés récurrentes au sein du quartier du Pavé Blanc. Les résultats de l'enquête montrent la présence d'une population fragilisée: 70 % de familles ont des revenus inférieurs à 80% du plafond applicable au logement ; 33% des ménages bénéficient de l'APL (contre un peu plus de 20% en moyenne pour le département) ; Les logements sont souvent inadaptés à la composition des familles ; un vif sentiment d'insécurité et de la délinquance malgré des travaux de réhabilitation et de cloisonnement des caves ; Les dysfonctionnements urbains persistent (quartier enclavé, recoins, frontières urbaines, ...).

Cependant, en décembre 2014, la mise en service de la ligne de tramway T6 reliant Châtillon à Viroflay transforme le paysage urbain et désenclave le quartier avec la création d'une station intermodale bus-tramway : l'arrêt « Georges Pompidou » éponyme de la place qui le reçoit.

Pour ces raisons, Immobilière 3F et la ville de Clamart ont souhaité profiter de ce premier élément positif, vecteur de changement pour requalifier ce quartier. L'objectif est de reconstruire des immeubles mieux insérés dans un environnement paysager de qualité mettant en valeur l'axe Le Nôtre et bénéficiant d'une vraie mixité sociale, de commerces de proximité et d'équipements d'intérêt général (mail piétonne, mail central, aires de jeux).

Un Contrat d'Intérêt National (CIN) a par ailleurs été signé entre les villes de Clamart, Fontenay-aux-Roses et l'Etat le 13 janvier 2017 intégrant le « secteur desservi par le T6 à Clamart » qui comprend le périmètre du projet dénommé Le Nôtre. Les projets concernés par ce CIN doivent ainsi favoriser la création de logements et le développement économique, en même temps que l'amélioration des transports en commun, du cadre de vie, de la mixité sociale et fonctionnelle, le tout placé sous l'exigence réaffirmée de la transition énergétique et écologique.

1.2. Définition du programme de l'opération

a. La consultation et la définition d'objectifs

Une consultation a été menée avec notamment la société Immobilière 3F, la Ville de Clamart et les résidents du quartier pour définir les objectifs de sa requalification courant 2015, 2016 et 2017 :

- Une première réunion publique s'est tenue le 15 octobre 2015 présentant les résultats du diagnostic du quartier et présentant aux habitants les garanties liées aux relogements futurs nécessités par le projet évoqué.



- 8 ateliers se sont tenus sur différents thèmes :
 - 18 et 30 novembre 2015 : Habitat et stationnement
 - 16 et 24 novembre 2015 : Relogement et accompagnement
 - 1^{er} et 7 décembre 2015 : Sécurité
 - 9 et 16 décembre 2015 : Paysage, environnement et commerces
- Une deuxième réunion publique a eu lieu le 15 mars 2016 présentant les résultats des ateliers, les premières esquisses du quartier et les formes urbaines présentées.
- Une troisième réunion publique s'est tenue le 22 février 2017 présentant la phase de bilan personnalisé et permettant de fournir les contacts dédiés pour l'accompagnement personnalisé au relogement par le biais d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) dont l'équipe a été présentée en séance.

En parallèle, différents outils de communication ont été mis en place pour cette consultation (affiches, flyer, site internet, magazine municipal, gazette d'I3F).

A l'issue de cette consultation, les objectifs suivants ont été définis :

- Valoriser les ressources naturelles du site et des alentours,
- Mettre en valeur les atouts urbains du quartier,
- Impulser un dynamisme économique et commercial,
- Organiser un développement urbain qualitatif par le réaménagement des îlots notamment,
- Apaiser les déplacements et organiser leur complémentarité,
- Aménager des cœurs d'îlots verts,
- Désenclaver le quartier,
- Donner une meilleure lisibilité au site,
- Proposer une résidentialisation,
- Requalifier la perspective de la Terrasse de Meudon (Site Inscrit ...).

L'objectif du projet à travers cette nouvelle opération est de recréer un ensemble urbain de qualité prenant en compte tous les atouts du site propre à favoriser la mixité sociale, tout en profitant de l'arrivée du tramway T6.

Le site s'inscrit dans un contexte patrimonial de qualité, chargé d'histoire : perspective de la Terrasse en provenance de l'Orangerie de Meudon, proximité immédiate d'un massif forestier remarquable, qu'il est important de valoriser. Il se situe également à une entrée de la Ville de Clamart.

b. Le programme et les principes urbains

Le programme général de l'opération Le Nôtre se décline comme suit :

La programmation repose sur un principe de mixité urbaine. Le Plan Local d'Urbanisme, dans un objectif de rééquilibrage, prévoit un minimum de 50% de logements en accession pour ce secteur classé en zone UAb. L'opération sera donc composée d'environ 35% de logements sociaux et d'environ 65% de logements en accession.

Sur les 612 logements sociaux I3F existants, 558 logements seront démolis. Trois bâtiments de I3F, datant de 2013-2015, seront conservés.

Environ 1 000 logements seront construits au total, répartis sur 11 lots à bâtir. Enfin, un lot sera créé pour la réalisation des espaces publics.



Trois lots seront par ailleurs créés pour les bâtiments conservés et représentant 54 logements existants. La surface totale du site y compris les lots des 3 bâtiments conservés représente 41 811 m².

Le projet prévoit la construction d'environ 64 060 m² SDP de logements et 220 m² de commerces en rez-de-chaussée.

L'aménagement de l'opération Le Nôtre prend en compte le patrimoine végétal à proximité directe du site : la forêt de Meudon et la perspective de la Terrasse matérialisée par un tapis vert avec la création d'un long mail piétons végétalisé.

Contrairement à l'urbanisme des années 70 qui implante des bâtiments en barres et tours sans tenir compte de la parcelle et des voies aux abords, le parti pris du projet est de recréer des îlots formés par de nouvelles voies offrant une desserte de proximité aux habitants. L'espace public est donc clairement identifié : voies mixtes présentant des rétrécissements et des élargissements qui créent des espaces différenciés et des vues sur la forêt et la grande perspective de la Terrasse.

Comme présenté sur le plan de localisation des lots ci-après, les îlots sont formés pour la plupart de plusieurs lots :

- Le lot 03 qui formera un îlot avec le projet de l'OPH Clamart Habitat mitoyen,
- l'ilot des lots 01, 04, 05, et 06 englobant les lots existants n° 14 et 15
- l'ilot des lots 07, 08, 10, et 11
- Les autres îlots sont formés d'un seul lot : lot 09 et lot 12

Chaque îlot a ses caractéristiques propres du fait de son emplacement (particularités paysagères, aspects et ambiances, alignements d'arbres sur les axes majeurs, particularités plus urbaines au sud du site, ...).



Plan masse prévisionnel de l'opération Le Nôtre à Clamart

Afin d'intégrer le projet dans son environnement urbain et paysager, un soin particulier sera apporté aux perspectives et à la qualité architecturale. La présence du site en lisière de forêt a orienté le parti d'aménagement paysager en créant une dynamique allant du plus naturel (aux abords de la forêt) au plus urbain (au cœur du projet).

Environ 16 600 m² d'espaces publics seront aménagés afin de desservir l'ensemble des lots à bâtir, de créer un véritable cadre de vie paysager et animé (promenades plantées, aires de jeux, place, placettes, ...) et de renforcer la trame verte de la Ville.



1.3. Le planning prévisionnel

Compte tenu de l'ampleur du programme de construction et de la complexité du tissu urbain, l'aménagement du quartier Le Nôtre devra s'effectuer en phasant progressivement les démolitions et les constructions. De plus, une partie des habitants étant relogés sur site, toutes les démolitions ne pourront avoir lieu dès le début de l'opération.

Les démolitions et reconstructions s'étaleront sur 4 phases prévisionnelles avec une livraison finale à l'horizon 2026-2027.

Un permis d'aménager sera déposé au cours du 2ème semestre 2020 par la SPLA PANORAMA Vallée Sud – Grand Paris en tant que concessionnaire de l'opération pour un démarrage des travaux de construction de la première phase au 1^{er} semestre 2022 (planning prévisionnel).

2° LE PLAN OU LE PROGRAMME DONT LE PROJET DECOULE

Le projet se trouve dans la zone UAb du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Clamart. Cette zone correspond au secteur « I3F », qui doit faire l'objet d'une restructuration urbaine importante dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Le PLU de la Ville de Clamart précise que : « L'objectif de l'Etat est l'augmentation de 15% de la densité humaine de Clamart entre 2015 et 2030. Cet objectif correspond à un taux de croissance démographique de 1,2%. La Ville accueillerait environ 8 000 habitants en 2030. Le taux d'occupation par logement étant d'environ 2,3, la Ville de Clamart aurait un besoin de construction de logements d'environ 3 500 logements en quinze ans, soit environ 230 logements par an. La ville répond donc aux objectifs de l'Etat. La Ville de Clamart, conformément à l'objectif de l'Etat et au Programme Local de l'Habitat, prévoit une construction de 270 logements par an sur 15 ans. »

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

D'autre part, la trame verte et bleue de la Ville de Clamart intègre les orientations préconisées dans le SDRIF. Elle prend en compte le patrimoine paysager et les atouts écologiques du territoire. Elle propose des liaisons vertes locales ainsi que des projets d'étendue d'eau conformément aux principes d'aménagement inscrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévues dans le PLU. Le Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) prévoit de créer une continuité verte entre la forêt de Meudon et la forêt de Verrières. Cette trame verte traverse le secteur du projet. A ce jour, la lisière forestière de Meudon n'a pas été mise en valeur pour apporter aux quartiers voisins les qualités de sa présence naturelle. A ce jour, le quartier du Pavé Blanc existant ne s'articule pas autour du bois. Les aménagements de la route du Pavé Blanc qui longent la forêt sont, aujourd'hui, avant tout fonctionnels. Ils ne profitent pas d'un traitement paysager de qualité en séparant plus le quartier de la forêt qu'ils ne les liaisonnent. Les aménagements des espaces publics de l'opération Le Nôtre contribueront à créer des milieux variés avec l'aménagement d'une liaison Nord-Est / Sud-Ouest créant cette continuité écologique également inscrite dans le PADD du PLU de la Ville.

Une stratégie de développement durable est étudiée autour de cinq thèmes pour lesquels des objectifs ont été identifiés :

- LA SANTE :
 - o Protéger les usagers (habitants et visiteurs) contre les pollutions et nuisances,
 - o Créer un paysage qualitatif s'insérant dans l'existant,



- Apaiser les voiries en lien avec les équipements du territoire,
- Conduire un chantier à faibles nuisances.

- LE CLIMAT :
 - Organiser une architecture et un urbanisme bioclimatiques,
 - Favoriser le recours aux énergies renouvelables et de récupération,
 - Favoriser l'éco-mobilité au sein du quartier,

- BIODIVERSITE :
 - Créer une trame verte interne en s'appuyant sur l'existant,
 - Gérer durablement les espaces et l'offre de services écosystémiques,

- RESSOURCES :
 - Préserver la valeur fertile du site,
 - Assurer une gestion raisonnée des ressources en eau,
 - Adopter une stratégie matériaux à faible impact environnemental,
 - Anticiper une gestion efficace des déchets,

- LIEN SOCIAL :
 - Formaliser et mettre en œuvre un processus participatif de mobilisation citoyenne,
 - Mettre en œuvre les conditions du vivre-ensemble et de la solidarité,
 - Favoriser la diversité des fonctions et leur proximité,
 - Prendre en compte les besoins des usagers tout au long de la phase chantier.

Enfin, le secteur du projet est concerné par différentes servitudes d'utilité publique auxquelles il doit répondre :

- Servitudes aéronautiques de dégagement (aérodromes civils et militaires) : le site est soumis à une servitude aéronautique de dégagement liée à l'aérodrome de Vélizy-Villacoublay.

- Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception : le site est soumis à une servitude liée aux transmissions radioélectrique de l'aérodrome de Vélizy-Villacoublay, il se situe dans un secteur de dégagement et de protection. Dans ce faisceau de passage, les constructions ne doivent pas dépasser les côtes de 200,5 à 207,5 m NGF.

- Servitude relative à la protection de monument historique inscrit : le site se trouve dans le périmètre de protection de la Perspective de la Terrasse de Meudon.

- Servitude relative à la présence de canalisation de gaz à haute pression : une canalisation de gaz à haute pression passe sous la rue de la Porte de Trivaux.

- Servitude au titre de l'article L. 151-15 (ex. L123-1-5 II.4°) du code de l'urbanisme :

Extrait du code de l'urbanisme : « *Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».

Article UAb 2 du PLU : « *Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera réalisé un minimum de 50% de logements libres sur l'ensemble de l'opération* ».



3° LA LISTE DES COMMUNES CORRESPONDANT AU TERRITOIRE SUSCEPTIBLE D'ETRE AFFECTE PAR LE PROJET

L'emprise du projet Le Nôtre s'étend sur 41 811 m² (y compris bâti conservé) sur le territoire de la Ville de Clamart. Le site est délimité par :

- la route du Pavé Blanc (route départementale 406) à l'Est,
- l'avenue Stendhal au Nord,
- la limite avec la commune de Meudon, à l'Ouest
- la place Georges Pompidou et l'emprise du projet immobilier de Clamart Habitat au sud.

Seule la commune de Clamart est concernée par la requalification de cette emprise.

De par la limite communale du projet avec la Ville de Meudon à l'ouest, certains impacts ont par ailleurs pu être relevés dans le cadre de la préparation de l'évaluation environnementale du projet, par exemple:

- L'étude circulation conclut que le projet n'impacte que modérément les flux de circulation côté Meudon par l'avenue Stendhal au nord ou par la rue de la Porte de Trivaux au sud (3% d'augmentation de véhicules évalué en période de pointes). En phase chantier, la circulation des camions sera organisée pour limiter l'impact sur la route de la Porte de Trivaux en lien avec les acteurs du territoire (ville de Clamart, chantier voisins, ...).
- Les nuisances sonores et olfactives du chantier seront limitées par le respect notamment de la charte chantier faibles nuisances imposée pour toute l'opération des normes réglementaires des engins de chantier...
- Les limites des chantiers de l'opération seront matérialisées par des clôtures limitant ainsi les nuisances à proximité et notamment en limite communale.
- Les héliodons à l'étude présentent l'impact de certaines constructions du projet sur la commune de Meudon. Cependant, l'impact d'un des bâtiments à démolir sur la commune est actuellement plus important et présente une façade sans grande qualité architecturale.
- A travers la participation à la création d'un corridor écologique entre la forêt de Meudon au nord et la forêt de Verrières au sud sur la perspective de la Terrasse, la végétalisation des cœurs d'îlot avec des zones préservées pour la faune et la flore et la sélection d'espèces végétales adaptées, l'opération participe au renforcement de la biodiversité du secteur y compris celui de Meudon.

4° UN APERÇU DES INCIDENCES POTENTIELLES SUR L'ENVIRONNEMENT

L'opération Le Nôtre est soumise à évaluation environnementale. La description détaillée des incidences potentielles du projet sur l'environnement sera présentée dans l'étude d'impact environnementale, partie intégrante du dossier de permis d'aménager.

Globalement, il ressort de l'état initial différentes incidences positives ou négatives sur l'environnement. Dans le cas d'effets négatifs, des mesures compensatoires sont prévues conformément à l'évaluation environnementale du projet.

Les incidences notables du projet sur l'environnement sont les suivantes :

- Une partie de l'opération est située le long de la Perspective de la Terrasse de Meudon. Le projet vient remplacer un quartier de grand ensemble faisant face à un patrimoine paysagé de qualité. L'implantation du projet en recul de la route du Pavé Blanc permet de rétablir la Perspective de la Terrasse.
- Actuellement le site présente un faible développement écologique. La localisation du site entre deux réservoirs de biodiversité lui confère un rôle de corridor écologique. Le projet prévoit le développement de la biodiversité et le corridor écologique entre le bois de Clamart et la forêt de Verrière.



- Le projet induit l'abattage des deux tiers des arbres existants compensé par la plantation d'arbres de développement équivalent. Le nombre d'arbres prévu va au-delà du minimum imposé par le règlement du PLU applicable sur la zone.
- L'aménagement paysager pensé à l'échelle du quartier, avec la création d'îlots privés et d'espaces publics bien délimités permettra de maîtriser l'impact paysager de l'urbanisation et de valoriser l'image du secteur. Ceci remédiera également aux difficultés de gestion des espaces verts extérieurs actuellement à la charge d'un seul gestionnaire.
- Le projet générera de la mixité sociale dans ce quartier aujourd'hui composé exclusivement de logements sociaux. La programmation prend en compte les besoins sociaux définis à l'échelle de l'agglomération parisienne. La typologie répondra aux objectifs du PADD du PLU de la Ville de Clamart, du SDRIF et du PLH. La baisse du nombre de logements sociaux sur le quartier sera totalement compensée par l'offre de logements sociaux sur d'autres opérations en cours sur la Commune. L'ensemble des locataires ne pouvant être relogés sur site, l'Immobilière 3F s'est engagée à reloger tous les locataires dans les mêmes conditions.
- L'augmentation du nombre d'enfants au sein du quartier a conduit la Ville de Clamart à planifier la construction d'équipements scolaires appropriés.
- L'augmentation du nombre d'habitants générera une augmentation du volume de déchets ménagers : des locaux d'ordures ménagères seront implantés en rez-de-chaussée de chacun des halls des résidences avec des aires de pré-collecte identifiables et facilement accessibles. Il est également envisagé la mise en place d'un système de collecte par bornes d'apport volontaire (BAV).
- Le projet va transformer la gestion actuelle du stationnement des résidents. Aujourd'hui en surface, et présentant d'important dysfonctionnements, le stationnement nécessaire et suffisant des résidents sera situé en sous-sol de chacun des lots à bâtir.
- Impacts temporaires liés au chantier (sonore, visuel, poussières, risques de pollutions accidentelles, risque de destruction d'habitats des espèces animales, déchets, vibrations, ...) : un cahier de prescriptions de chantier ainsi qu'une charte de chantier à faibles nuisances sera applicable sur l'ensemble des chantiers du projet.

5° LES SOLUTIONS ALTERNATIVES ENVISAGEES

Sur la base du diagnostic urbain réalisé par l'Immobilière 3F et des demandes des résidents dans le cadre de la consultation réalisée entre 2015 et 2017, trois scénarii de plans de masse ont été étudiés entre 2015 et 2018. Ceux-ci restent similaires du fait des objectifs définis au préalable à l'issue de la consultation.

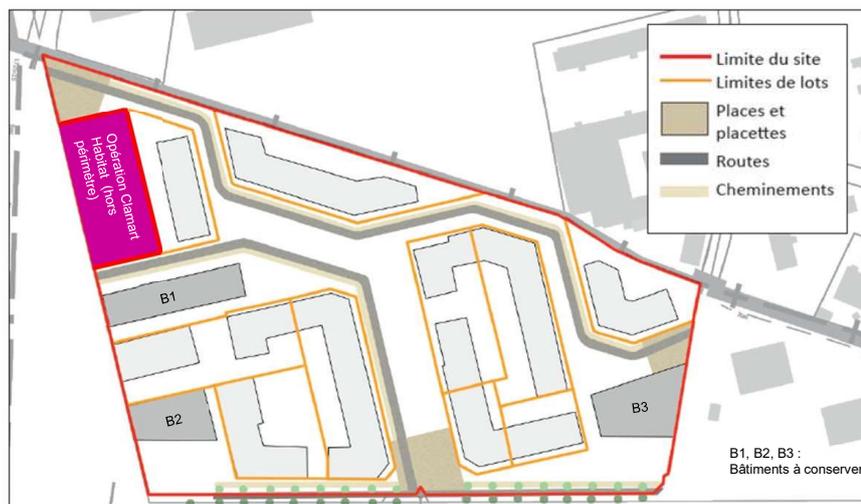
Points communs entre les différents scénarii :

- La répartition entre logements sociaux et logements en accession.
- L'implantation des immeubles en couronne avec la création de véritables cœurs d'îlot.
- L'accès direct depuis l'espace public à tous les halls d'immeuble.
- L'implantation des commerces autour de la place Georges Pompidou.
- La création de voies de circulation pour fluidifier le trafic dans ce secteur et irriguer chaque îlot. Un tracé des voies souple dans tous les plans de masse afin de limiter les accélérations des conducteurs. Pour des raisons de fluidité de trafic et de sécurité, le projet ne comporte en effet aucune voie en impasse.

Les différentes variantes entre les plans présentés résident principalement dans la configuration du maillage viaire et piéton :



Scénario 1 :



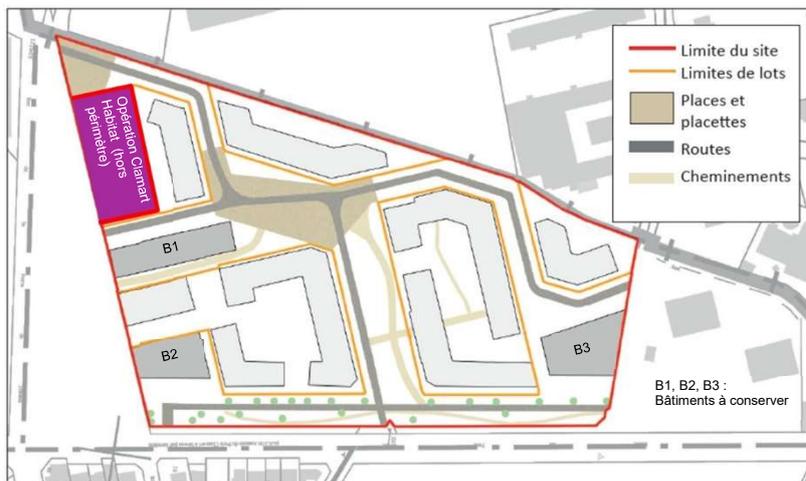
- Il répond aux dysfonctionnements constatés sur le site dans le diagnostic urbain. Le tracé viaire proposé dans cette variante permet de répondre à la problématique d'enclavement du site. Les nouvelles voiries desservent tous les îlots. Des places de stationnement sont implantées le long des voies afin de répondre au besoin de stationnement des services tels que visites médicales, services d'urgences, déménagement, réparation...
Afin de limiter l'usage de la voiture en cœur d'îlot et d'éviter le stationnement anarchique des véhicules, les places de stationnement des futurs résidents sont aménagées en sous-sol.
Les difficultés liées à l'entretien d'une surface trop importantes d'espaces verts pour un même gérant ont conduit à réaliser des jardins d'agrément au cœur de chaque îlot entretenu par chaque copropriété.
- L'épannelage du bâti permet de conserver des cônes de vues sur les cœurs d'îlots.

Les faiblesses du scénario 1 :

- La perspective de la Terrasse est préservée mais n'est pas assez large et ne respecte pas la servitude actuelle. Les arbres d'alignement de part et d'autre de la contre-allée route du Pavé Blanc, obstruent la Perspective de la Terrasse de Meudon.
- La contre-allée de la route du Pavé Blanc est conservée avec des aménagements peu qualitatifs ; elle est plantée d'arbres de hautes tiges qui encombrant visuellement la perspective de la Terrasse.
- Une petite place est aménagée entre les lots 01 et 07. Celle-ci, trop proche de la contre-allée du Pavé Blanc ne permet pas une réelle appropriation de l'espace au cœur de l'opération par les habitants.



Scénario 2 :



- Le deuxième scénario propose une trame viaire différente. Les deux nouvelles voies se rejoignent pour offrir davantage d'espaces libres devant certains bâtiments. On voit également apparaître des cheminements piétons en cœur d'îlot. Suite à l'entrevue avec l'Inspectrice des sites (CDNPS Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites), l'emprise de la terrasse est élargie en prolongement de l'emprise existante sur la commune de Meudon.

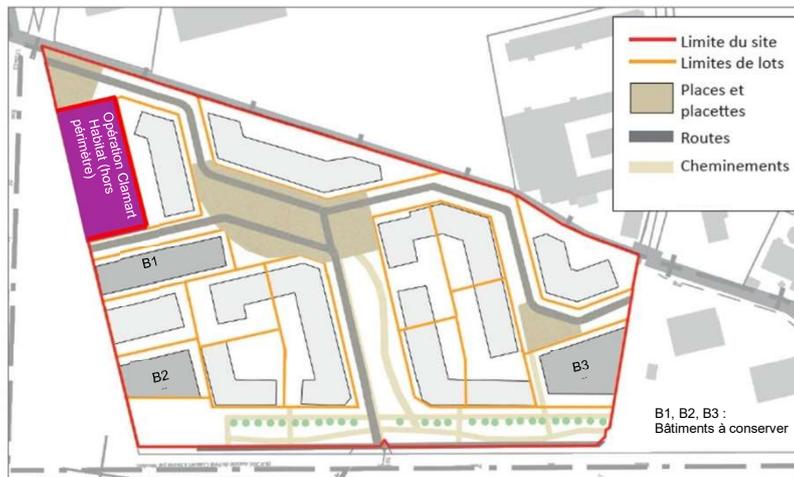
Des macro lots sont envisagés dans ce scénario, cependant ceux-ci créent des copropriétés entre le bailleur I3F et les résidences en accession, ce qui n'est pas souhaité par le bailleur social.

Les faiblesses du scénario 2 :

- La gestion en macro-lots rend la gestion en copropriété difficile entre les lots privés et les lots gérés par le bailleur I3F.
- Les cheminements piétons traversant les cœurs d'îlot ne sont possibles que pour des macro-lots sans clôture.
- Le tracé viaire modifié ne répond pas aux attentes des résidents (réunion publique) car ils souhaitent le stationnement en pied d'immeuble pour les visites (médecin, ambulance) et divers services dont les déménagements.



Scénario 3, le scénario retenu :



Ce scénario reprend les directives du scénario 1 avec les modifications suivantes :

- Emprise de la perspective de la Terrasse conforme aux prescriptions de la CDNPS.
- Espaces de rencontre dans le cœur d'îlot.

6° LES MODALITES DE CONCERTATION PREALABLE DU PUBLIC

Dans le cadre de la conception du projet, une consultation avec les résidents du quartier a été réalisée entre 2015 et 2017. Le déroulement est présenté dans la partie 1.2.a. de la présente déclaration d'intention.

Par ailleurs, tout au long du projet, des actions en vue de l'appropriation de chaque étape seront menées par les habitants et riverains.

La procédure et les actions de relogement des locataires en place sera par ailleurs toujours accompagnées par la poursuite des réponses à apporter selon leurs attentes et dans le respect des engagements pris dans le protocole relogement.