

## COMPTE-RENDU

Marine Linglart  
Lucie Poirier

## CONCERTATION Zac du Panorama

Le 15 octobre 2016  
Promenade Urbaine n°2

### Préambule

Pour cette nouvelle Promenade Urbaine, un nombre important d'habitants de Clamart mais aussi des communes alentours comme le Plessis-Robinson ou Fontenay-aux-Roses se sont présentés ce samedi matin d'automne, frais mais ensoleillé ! Nous accueillons la soixantaine de participants dans le Hall du bâtiment à l'entrée du site EDF qui se verra transformé dans les années à venir.

Pour la première Promenade qui a eu lieu le 10 septembre dernier, nous avons proposé de faire le tour du site pour comprendre les connexions au contexte environnant, cette fois-ci la balade consiste à pénétrer les lieux pour comprendre les caractéristiques du site, la distribution des espaces au sein de cette enclave et observer la végétation et les arbres en place.

Marine Linglart commence par une brève synthèse de la première balade et annonce l'enjeu de celle d'aujourd'hui : regarder le « déjà là » sur le site, la végétation et ce que l'on voit de l'extérieur depuis l'intérieur.

ZAC DU PANORAMA

samedi 15 octobre 10h-12h  
RDV à l'entrée actuelle, place de la Division Leclerc

# PROMENADE URBAINE N° 2

### ARPENTER LE SITE

Programme

- | 135 000 m<sup>2</sup> de logements
- | 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux
- | 3 000 m<sup>2</sup> de commerces
- | 2 écoles, 21 classes
- | 1 crèche
- | 1 gymnase
- | 200 places de parking public



## 1 - Introduire le Projet

Avant d'affronter le froid, Marine rappelle à tous le contexte du projet d'aménagement, ainsi que ses étapes. Ce site qui appartient aujourd'hui à EDF est racheté par la Ville de Clamart qui souhaite construire une Zac (zone d'aménagement concerté) afin de le désenclaver et le rendre à la population. L'opérateur de ce projet est la SPLA: société publique locale d'aménagement récemment créée. Un projet d'aménagement se prépare de deux manières : technique d'une part mais aussi concertative. En parallèle s'effectue l'Étude d'impact (partie technique) qui permet de révéler les enjeux de biodiversité, nuisances sonores, pollutions, hydrologie, insertion urbaine... D'autre part la Ville de Clamart engage cette démarche de concertation auprès des habitants pour avoir une approche complète du site depuis le point de vue de ceux qui vivent à proximité et pratiquent cet environnement au quotidien.

Aujourd'hui, seul le programme est défini (par l'OAP), ce qui signifie que nous connaissons le souhait de la commune et les besoins : nombre de logements, de bureaux, de commerces, d'équipements, place de l'eau... Mais cela ne suffit pas pour faire un projet: le dessin de la ZAC par des architectes, urbanistes et paysagistes, permettra de mettre en relation ces activités pour créer un cadre de vie nouveau. C'est aussi grâce à l'apport des citoyens que nous pourrons adapter ce dessin et composer avec ces éléments du cahier des charges.

La responsabilité des habitants est de fixer des objectifs pendant la concertation qui devront être pris en considération dans le dessin de la ZAC.



### Quelques questions

« Pourrions-nous avoir les contours exacts du projet, connaître les limites des enclaves ?

- Nous cherchons encore le périmètre intelligent pour ce quartier, cela est en train de se décider avec les services de la Ville et les élus. Deux périmètres sont à prendre en compte : un périmètre opérationnel; celui dont vous parlez, et un périmètre de réflexion plus large pour imaginer les connexions avec les quartiers adjacents. »

Nous en profitons pour répondre à des questions soulevées lors de la première balade urbaine:

1 - Les lignes Moyennes et Hautes tensions d'EDF actuellement présentes et visibles sur le site seront à priori à terme enterrées.

2 - Les travaux que nous avons constatés sur le Boulevard du Moulin de la Tour sont réalisés afin de conserver une entrée sur le site pour les salariés d'EDF qui resteront travailler dans cette partie des lieux (sud-ouest). Les réseaux d'assainissement sont également en travaux.

À partir de ce premier socle de connaissances partagées, nous pouvons commencer la promenade...

## 2 - Arrêt n° 1

Nous marquons un premier arrêt qui nous permet déjà d'observer un certain nombre d'éléments: la végétation présente, le contexte urbain, les bâtiments en place...

Nous observons la manière dont on juge la nécessité ou non de protéger un arbre. Pour exemple, Marine Linglard fait remarquer que l'état sanitaire du robinier en face est dégradé et comme cet arbre est une espèce invasive, il n'est pas nécessaire de le conserver.

Nous remarquons que le sol est en grande partie artificialisé. Les bitumes de l'époque étaient très amiantés, ce qui signifie que la dépollution sur ce site sera importante et coûteuse, et à prendre en compte dans le coût global du projet.



Nous tentons de regarder au delà des murs qui créent aujourd'hui une limite franche entre le quartier et son contexte. Que verrons-nous de l'autre côté de la rue? Lorsque les murs seront tombés, les bâtiments d'activités imposants de l'IRSN et du CEA à Fontenay-aux-Roses feront face aux nouveaux bâtiments que nous devons imaginer à l'endroit précis où nous nous trouvons actuellement. Peut-être faut-il construire ici des bâtiments d'une certaine hauteur pour assurer une continuité des échelles entre le quartier et son contexte...

Un plan masse général est établi par une équipe de maîtrise d'oeuvre, elle-même guidée par un architecte en chef, qui assure la cohérence globale du quartier dans sa totalité. Le quartier est par la suite découpé en plusieurs lots vendus à des promoteurs qui doivent respecter le cahier des charges (de l'architecte en chef) validé précédemment pour construire sur chacune des parcelles acquises.

Les cheminements entre ces différents lots seront très importants, il faut imaginer les relations des bâtiments avec l'espace public, les systèmes de clôtures, les traversées du site : aujourd'hui nous ne savons pas encore où seront placées les voiries, nous devons dessiner le maillage viaire.



### **3 - Arrêt n° 2**

Nous continuons notre tour et nous retrouvons désormais au point le plus bas du site, au sud, c'est alors le moment idéal pour parler de la problématique de la gestion de l'eau lors d'un projet d'aménagement. Aujourd'hui on ne voit pas l'eau sur le site, mais la nappe phréatique est proche. Nous sommes à l'arrêt à côté d'un endroit décaissé qui interroge. Il faut alors émettre des hypothèses sur les raisons de ce relief particulier. Est-ce un bassin de rétention? Depuis combien de temps existe-t-il? Un participant qui connaît les lieux depuis toujours nous parle du site avant l'arrivée d'EDF : « Avant c'était des champs ici, c'était la campagne. Il y avait des vergers. Ce creux date peut-être de cette époque, je l'ai toujours vu là. »

Certains participants font remarquer que sur l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) parue dans le journal de la Ville de Clamart, la présence importante d'un plan d'eau.

«Y aura-t-il réellement un large étang au coeur du projet ?

- Les élus ont exprimé le souhait d'avoir des espaces publics avec une grande valorisation de l'eau. Un plan d'eau à cet endroit est très difficile à mettre en oeuvre pour obtenir un écosystème qui fonctionne. Ce qui est certain c'est que toutes les eaux pluviales seront récupérées et gérées sur place (c'est obligatoire). Le volume d'eau récupéré pourra servir à alimenter les espaces publics grâce à un système de marnage pour gérer les hauteurs de cette eau. Pour le moment, un plan topographique très précis doit être réalisé pour comprendre les circulations de l'eau sur ce site et savoir comment la mettre en oeuvre. »



Nous observons à nouveau la végétation aux belles couleurs d'automne: des érables planes principalement dont l'état sanitaire devra être analysé. Des indices à vue d'oeil, lorsqu'on remarque la présence de lierre sur un tronc cela signifie que l'arbre est vieillissant et qu'il n'arrive plus à se défendre...

*Quelques réponses techniques sont apportées à des questions des habitants :*

#### Économie du projet :

- Penser un projet c'est penser le coût de sa réalisation mais aussi sur le long terme, son coût de fonctionnement.
- La construction du projet se fera en un minimum de deux phases: des salariés d'EDF vont rester sur le site dans la partie sud qui sera par la suite également reconstruite pour appartenir au projet de la Zac.
- Pour répondre à la question : «de quelles hauteurs seront les bâtiments?», les choix s'articulent autour de deux axes de réflexion : la connexion à l'existant et l'ancrage dans le territoire ainsi que l'équilibre financier du projet. Cet équilibre du projet dépend de la charge foncière qui se calcule en fonction de la SDP (surface de plancher) et des espaces publics créés qui sont chers à aménager mais garants de la qualité du cadre de vie.

### Logements :

- Les premiers logements devraient être livrés en 2019 selon le souhait de Clamart. Les délais sont courts.
- Pour assurer la construction des logements, il faut que les promoteurs puissent s'assurer qu'un certain nombre d'acheteurs sont engagés: on ne sait pas aujourd'hui la capacité de vente des logements dans cette localisation de la métropole, cela varie très rapidement en fonction des problèmes économiques à l'échelle nationale.
- On peut imaginer la conception d'un lot en auto-promotion : les habitants portent le projet. Pour cela, il faut qu'ils puissent être encadrés et aidés sur le portage foncier.

### Bâti existant et déconstruction:

- Les bâtiments actuels ne seront pas conservés dans le projet. Ces bâtiments ne sont pas d'une qualité architecturale remarquable et sont pollués par l'amiante donc très coûteux à réhabiliter.
- Aujourd'hui, on ne parle plus de «démolition» mais de «déconstruction» : terme réglementaire et adapté à la logique économique. Lors de la déconstruction les matériaux sont triés, les éléments polluants sont transportés dans des décharges spécialisées de type 1 et 2 et les autres matériaux sont broyés et réutilisés sur place. L'objectif étant de gérer les déblais-remblais sans importer ni exporter de matière. Seuls les matériaux pollués doivent être évacués du site.

### 4 - Arrêt n° 3

Nous reprenons notre marche pour s'arrêter à nouveau lorsque nous croisons des arbres de grand intérêt: à cet endroit, nous constatons la présence de tilleuls et de hêtres qui sont des arbres d'avenir qu'il serait intéressant de conserver dans le dessin du futur quartier.

En nous retournant, la présence du château d'eau s'impose à nous: il est l'élément de la prise de conscience de l'existence de l'eau sur ce site. Cet ouvrage d'envergure alimente les deux tiers du sud parisien en eau. Nous nous questionnons alors sur la place à lui donner dans le projet: le moderniser, l'habiller, le végétaliser, le peindre... ? Autant de suggestions et de possibilités à envisager.



## 5 - Arrêt n° 4

En remontant vers le nord du site, nous longeons désormais la RD 906 sans réellement la voir. Le bruit est un indice de sa présence de l'autre côté de la palissade ainsi que les caténares visibles en hauteur qui indiquent le parcours du tramway. Nous en profitons pour aborder la question des entrées du site:

« Peut-on dire que la Place de la Division Leclerc marque l'entrée de ville de Clamart et est donc une entrée majeure du site ?

Les participants réagissent à cette question:

« L'entrée principale est à l'arrêt *Soleil levant*. Il faut connecter les entrées aux transports en commun.

- L'entrée est du côté du centre ville de Clamart.
- Il n'y a pas qu'une entrée pour ce quartier, il y a aussi l'entrée du côté du Plessis-Robinson.
- Et il faut aussi penser à une entrée du côté de Fontenay.
- Mais en fait il faut faire 3 entrées!
- ... »

Certains débats amorcés lors de cette promenade pourront laisser place à de véritables Ateliers de Conception pendant les différents moments de la concertation où nous réfléchirons tous ensemble.

À ce sujet, certains s'interrogent :

« Pourquoi vous nous demandez à nous? Nous n'avons pas les compétences pour décider.

- Bien sûr vous ne serez pas les décideurs mais vous êtes les mieux placés pour donner votre avis, suggérer des pistes de réflexions car vous connaissez les lieux. Pour ancrer un projet sur son territoire, il est primordial que les habitants apportent leur connaissance en nous parlant de leur vécu, de leur quotidien. »



Le bruit de la route départementale nous interroge sur les nuisances en milieu urbain plus généralement et les moyens de les amoindrir. Dans la conception des espaces et de leurs enchaînements, nous prenons en compte cette donnée. Les espaces publics peuvent faire écran entre une voie très bruyante et des logements. Le long de la départementale, nous pourrions imaginer des espaces de parcs ou des places, des commerces et des équipements sur la rue qui mettent à distance les habitations.

C'est à présent l'heure de se quitter, après deux heures de balade collective passées avec un groupe composé de nombreux mais non moins attentifs participants!

Nous nous retrouvons vite pour des Ateliers de Conception en salle qui nous permettront de travailler tous ensemble pour projeter l'avenir de ce site...