



Association France Nature Environnement HAUTS-DE-SEINE
45, rue de JOUY
92370 – CHAVILLE
Mail : contact.fne92@gmail.com

Sèvres, le 05 septembre 2025,

A l'attention de M. Carl Segaud, Président de l'Etablissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris, autorité compétente pour prendre la décision.

Vallée Sud – Grand Paris
28 rue de la Redoute
92260 Fontenay-aux-Roses

Avis de France Nature Environnement Hauts-de-Seine relatif au projet de création de la zone d'aménagement concertée (ZAC) du Panorama 2 à Clamart.

<https://www.registre-numerique.fr/zac-du-panorama-2-clamart>

France Nature Environnement Hauts-de-Seine (ex. Environnement 92) est une association régie par la loi du 1er juillet 1901 ayant pour objet la protection de l'environnement et du patrimoine. FNE 92 fédère aujourd'hui une cinquantaine d'associations alloséquanaises partageant les mêmes valeurs dans la défense de la nature, de la biodiversité et du patrimoine. L'association est agréée Protection de l'Environnement et Habilitée au Dialogue Environnemental. Elle est également inscrite auprès de la Préfecture de Hauts-de-Seine en tant que Personnes Publiques Associées (PPA) et donc compétente pour participer aux Commissions de Suivi des Sites (CSS).

Contexte

La densification urbaine est censée être la solution à tous les problèmes de démographie, d'urbanisme et d'écologie. Il existerait même une densité radieuse !

Mais la densification urbaine, c'est tout d'abord beaucoup plus de nuisances (promiscuité, vis-à-vis, bruit, pollution, trafic, puit de chaleur, éloignement du lieu de travail, manque d'espace public, insécurité, fatigue, stress).

Et le projet de Panorama 2 n'échappe pas à cette image. En effet la standardisation des bâtiments neufs qui s'installent depuis le Panorama 1, sans tenir compte de leur environnement paysagé, provoque une banalisation avec la réplique à l'infini de produits quasi identiques (voir la commune

voisine du Plessis-Robinson). Cette architecture « néo-traditionnelle » de promoteur constituée de mélanges, pastiches, éclectismes caractéristiques d'une addition d'emprunts à l'histoire de l'architecture, attirer de nouvelles populations plus aisées, en convoquant des références culturelles connues et acceptées. Ce qui n'encourage pas la mixité comme le préconise le PADD du PLUi de VSGP.

L'objectif de construction de logements proposé pour les onze communes de l'EPT Vallée Sud Grand Paris (VSGP) par les préfets de département avec les présidents d'intercommunalités pour la période 2024-2030 est de 2 791 logements par an (SRHH 2024-2030 page 16) soit :

- 1116 logements pour les nouveaux ménages ;
- 977 logements contre le mal logement ;
- 698 logements de compensation.

Le SDRIF-E, approuvé par décret en Conseil d'Etat le 10 juin 2025, vient préciser par commune cet objectif :

Commune	Nb d'habitants	Nb logts	Objectif accroissement	Nb logs pour 2040	Nb logts/an
Antony	64 026	30 549	17 %	5 044,5	315,3
Bagneux	43 647	19 435	17 %	3 157,3	197,3
Bourg-La-Reine	21 140	10 280	15 %	1 508	94,3
Châtenay-Malabry	35 490	16 372	15 %	2 411,8	150,7
Châtillon	36 224	18 690	15 %	2 737,4	171,1
Clamart	56 882	27 181	17 %	4 235,5	264,7
Fontenay-aux-Roses	24 586	11 894	15 %	1 774,7	110,9
Le Plessis-Robinson	28 893	14 100	13 %	1 821,9	113,9
Malakoff	30 183	16 295	15 %	2 442,7	152,7
Montrouge	46 273	27 302	0	0	0
Sceaux	20 740	9 821	15 %	1 451,8	90,7
				26 586,6	1661,6

Source SDRIF-E Explorer (Cartoviz)

La commune de Clamart, avec une population de 56 882 habitants (2022) et une densité urbaine de 6 493 hab./km² comprend aujourd'hui 27 181 logements soit environ 6 440 logements par km² (source SDRIF-E Explorer).

Selon l'OR57 du SDRIF-E, l'objectif d'accroissement de la densité résidentielle sur la commune de Clamart est donc de **4 235** logements supplémentaires attendus en 2040 au sein des espaces urbanisés existants. Soit un rythme annuel moyen de progression du parc de **265** logements par an.

C'est dans ce cadre que se présente l'évaluation environnementale du projet immobilier de **1858** logements de la ZAC DU PANORAMA 2 à Clamart.

Déjà le projet de la ZAC Panorama 1 avait permis la construction de **2 000** logements et le projet de la ZAC 4^e Collège prévoit **470** logements de plus. Soit un total de **4328** logements. **Le quota de logements attribué à Clamart par le SDRIF-E sera donc largement atteint dès 2030.**

Mais les ambitions de bâtisseur de la municipalité ne s'arrêtent pas là puisqu'à Clamart se construisent déjà nombre de résidences : résidence Opalya (47 logements) pour 2027, résidence Lutecia (13 appartements) pour 2025, la résidence La Boiserie (21 logements) pour 2027, résidence Convergence (23 logements) en cours de livraison, résidence Victor'Square (39 logements) pour 2028, résidence Elixium rue de Bièvres (135 logements) pour 2035, soit **278** logements supplémentaires annoncés (liste non exhaustive).

Avec une moyenne de 2,15 personnes par résidence principale (taille des ménages INSEE 2022), cela représente une augmentation de population d'environ **4 600** personnes en moins de 5 ans, gonflant la population de **8%** soit de 56 882 à 61 500 habitants.

Aucune information dans le dossier du PPVE ne vient renseigner les conditions d'accueil de cette nouvelle population clamartoise :

- maîtrise des poussées démographiques (enseignement, santé, services publics, etc.) ;
- gestion équilibrée de la répartition spatiale ;
- amélioration du rapport habitat/emploi ;
- renforcement du niveau d'équipement ;
- diversification des commerces de proximité ;
- conservation d'un environnement et d'un cadre de vie favorable à la santé ;
- amélioration de la desserte générale du site ;

La densité urbaine ne doit pas escamoter les axes principaux du PADD du PLUi VSGP

L'un des axes principaux du PADD est d'AGIR POUR LA CONTINUITÉ ET LE DEVELOPPEMENT DES TRAMES VERTE, BLEUE, BRUNE & LA QUALITÉ DES PAYSAGES. De même le volet « Trames et biodiversité » qui vise à renforcer la place de la trame verte et bleue (TVB) et la nature en ville sur le territoire décliné dans l'OAP environnement traduit les enjeux environnementaux et énergétiques inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Si l'étude des corridors dans le PLUi identifie bien le corridor écologique principal qui relie la forêt de Meudon au Bois de Verrières passant sur le périmètre du projet du Panorama, une question persiste dans la réponse du Maître d'Ouvrage à la remarque n° 3 de la MRAe : « *Avec 168 arbres plantés et 32 arbres conservés, sur 17 600m² d'espaces verts correspondant à près de la moitié de la surface du projet, la ZAC du PANORAMA 2 contribuera, à son échelle, à reconstituer un corridor végétal essentiel. A ce titre, les espaces verts seront essentiellement en pleine terre pour les espaces publics et s'inscriront dans le respect du PLUi pour les espaces privés.* »

FNE 92 demande des précisions concernant les espaces verts en pleine terre (nature, profondeur, origine). Le site du Panorama 2 est situé sur des sources potentielles de pollution (condensateurs, transformateurs, câbles et autre matériel de nature inconnue), des transformateurs ayant contenu des huiles aux PCB, des cuves enterrées et aériennes, des postes de distribution de carburants, un ancien garage, des ateliers de charges d'accumulateurs). Le maître d'ouvrage doit fournir, dans le dossier de demande de permis de construire, une attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols et de sa prise en compte dans la conception du projet de construction. Cette attestation, appelée ATTES-ALUR, est réalisée par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués ou équivalent. A priori, la maîtrise foncière n'étant pas suffisamment avancée à ce stade du projet, FNE 92 attend les informations concernant la nature et l'importance des excavations : retrait, filières agréées, profondeur (10 mètres ?), etc.

Sachant que toutes les zones concentrées de pollution n'ont pas été investiguées et que les études précédents avaient révélés la présence de PCB (entre 0 et 3 m de profondeur au droit de certaines installations), la présence de métaux à des teneurs supérieures au bruit de fond en surface, des impacts en hydrocarbure HAP, COHV et PCB (jusqu'à 2 m de profondeur à proximité de plusieurs installations), des traces en PCB et HCT, la présence d'hydrocarbures, BTEX et TCE dans les gaz du sol en teneurs relativement homogènes sur le site, cet information est cruciale pour que FNE donne un avis favorable au projet.

Participation des habitants au projet d'aménagement urbain

Le Code général des collectivités territoriales (CGCT), à travers son article L2141-1, fait du « droit des habitants de la commune à être informés des affaires de celle-ci et à être consultés sur les décisions qui les concernent » un principe essentiel de la démocratie locale, indissociable de la libre administration. Ce droit a été reconnu et organisé par la loi ATR (administration territoriale de la République) du 6 février 1992 et par la loi sur la démocratie de proximité du 27 février 2002. La révision constitutionnelle de 2003 a amplifié le mouvement (introduction du droit de pétition et du référendum local).

Depuis le 6 octobre 2002, la France a ratifié la convention d'Aarhus qui entérine le principe de la participation du public à la prise de décision dans la démarche des politiques publiques.

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine de 2014, dite loi Lamy, légitimait l'action des habitants dans la co-construction des politiques publiques.

La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté promulguée le 27 janvier 2017 encourageait également la participation citoyenne aux décisions des politiques publiques.

En septembre 2023, le Président de la République et la Première ministre ont confié au ministère en charge du Renouveau démocratique la mission de piloter, avec l'appui de la direction interministérielle de la transformation publique (DITP), le déploiement du Plan d'action national pour la France 2024-2026 – Partenariat pour un Gouvernement Ouvert, concernant la mise en œuvre de la participation citoyenne au dialogue démocratique.

Cette démarche incite les citoyens à créer une représentation plus participative et délibérative pour bâtir des consensus autour du : mieux se déplacer ; mieux protéger notre écosystème ; mieux se nourrir ; mieux produire ; mieux se loger ; mieux consommer.

A Clamart, s'il existe bien une délégation de démocratie locale et des conseils de quartier (article L2143-1 du CGCT issu de la loi « démocratie de proximité » de février 2002), aucun comité consultatif (article L2143-2 du CGCT) n'a été constitué et les actions des comités de quartier se résument en l'organisation de « mini-puces ».

Pourtant le département des Hauts-de-Seine dans son ambition que l'ouest francilien devienne un territoire leader dans la fabrique de la ville de demain s'est associé, en 2022, avec le CAUE 92 et l'Institut Paris Région pour publier une plaquette : « Carnets de l'innovation urbaine #1 – Associer les habitants à la fabrique de la ville » qui énumère tous les grands projets du département qui ont fait appel à « l'intelligence collective ».

https://www.hauts-de-seine.fr/fileadmin/user_upload/Mon_departement/01_Missions_et_actions/01.9_Attractivite_du_territoire_et_Innovation/Developpement_territorial/CarnetInnovation1.pdf

Il y a urgence : les logements doivent rester des lieux protecteurs face aux dérèglements climatiques. Cela suppose des choix techniques adaptés, mais aussi une vision systémique ancrée dans les usages réels. **Remettre l'humain au cœur des réflexions est une priorité.** Trop longtemps perçu comme une simple nécessité urbanistique, le bâtiment doit redevenir un espace pensé pour ses occupants. Car c'est aussi par et pour les usagers que le bâtiment de demain s'invente.

La participation des habitants (actuels ou futurs) dans un projet d'aménagement urbain peut prendre plusieurs formes :

- Les Conseils de Développement (Codev). Instance participative créée à l'échelle d'un territoire de projet, les Codev sont des organes consultatifs composés de citoyens, d'acteurs économiques, sociaux et associatifs. Ils contribuent à la réflexion et à l'élaboration des politiques publiques locales.
- l'Assistance à Maîtrise d'Usage (AMU). Lancé fin 2013, ce réseau national structuré en association depuis 2022 rassemble des praticien.ne.s de l'AMU souhaitant défendre la prise en compte de l'usager comme acteur majeur de l'acte de construire, de réhabiliter et d'aménager les lieux (qu'ils soient bâtis ou paysagés) ;
- Les Chartes d'aménagement et de construction communales, complémentaires du PLUi, élaborées par les aménageurs, les opérateurs immobiliers, les bailleurs sociaux, les particuliers, les associations et tous les acteurs du développement de la commune, avec l'appui d'organismes experts tels que le CAUE 92. Après Paris, de nombreuses communes dans les Hauts-de-Seine ont adoptées ces engagements de participation démocratique aux projets d'urbanisme : Bagneux, Bourg-la-Reine, Colombes, Nanterre, Saint-Cloud et Chaville qui avec son Pacte pour un Urbanisme Responsable (PUR) intègre des citoyens dans les conseils de sélection des projets architecturaux ;
- Les Comités de participation citoyenne. Ils assurent une collaboration qualitative pendant toute la durée de la concertation.

Si les nouvelles opérations d'aménagement sont souvent sources de frictions en zone dense, c'est notamment du fait des attentes et appréhensions qu'elles suscitent. Tendre vers des projets urbains acceptés par les habitants suppose de prendre en compte les observations et les critiques des habitants et en échange de donner à voir les bénéfices de nouvelles opérations.

Recommandation de France Nature Environnement Hauts-de-Seine :

La Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 24 février 2014 a créé les Maisons du projet dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, pour permettre la co-construction du projet avec les habitants. La Maison du projet apparaît comme l'outil central de la co-construction du projet de renouvellement urbain, aussi bien durant la phase d'élaboration du projet qu'après lors de la phase d'exploitation. Elle est mise en place par le porteur du projet pour chaque Projet de Renouvellement Urbain.

Les enjeux fondamentaux d'une Maison du projet sont :

- Communiquer : faire connaître et promouvoir le projet de renouvellement urbain au sein du quartier, dans un périmètre proche en direction des riverains du site mais aussi à l'échelle de la ville, voire de l'agglomération. Il s'agit de rassurer les habitants, lever les inquiétudes injustifiées, couper court aux rumeurs mais aussi de donner sens aux arbitrages réalisés, souligner l'ambition des interventions

prévues, leur impact sur l'attractivité du quartier et leur contribution au changement de perception de celui-ci ;

- Informer : s'assurer de la bonne compréhension des indications délivrées, aider les habitants à anticiper les changements. Il importe donc de communiquer précisément sur les déclinaisons opérationnelles du projet, le phasage de celui-ci, les nuisances liées au chantier, les acteurs en présence, leur rôle et fonction au cours des différentes phases.
- Co-construire : lieu dans lequel les habitants pourront s'exprimer et s'inscrire dans une dynamique de co-construction. Ils pourront par exemple clarifier leurs besoins au sein de l'espace public, des espaces résidentiels ou dans leur logement, préciser leurs usages ; toutes ces informations contribueront à l'établissement de diagnostics préalables aux interventions et alimenteront les professionnels en charge des projets.
- Coordonner les différents acteurs autour du projet, articuler les différentes concertations menées La coordination entre acteurs doit s'opérer aux différentes étapes d'élaboration et de mise en œuvre : définition, conception mais également tout au long de son processus de fonctionnement.

Ainsi, la Maison du projet peut aussi être un lieu d'accueil, de réalisation, de soutien, de valorisation d'initiatives habitantes qui viendront en accompagnement du projet urbain. Voir les exemples suivants :

- Pavillon des projets de l'Île Seguin ;
- Maison des projets de Bagneux qui permet aux habitants du quartier nord d'avoir un lieu où suivre l'évolution de l'écoquartier Victor-Hugo ou la rénovation de la Pierre plate ;
- La Maison des projets et du développement durable d'Orly accompagne et renseigne les citoyens sur les grands projets urbains de la commune ;
- La Maison des projets de Dreux, lieu de ressources et de co-construction qui abrite une maquette physique augmentée et évolutive de la commune à l'horizon 2030. Une innovation numérique qui offre à tous et à toutes la possibilité de se projeter et de participer aux projets de demain ;
- La Maison des projets de Saint-Germain-en-Laye, au cœur de l'écoquartier du Bel-Air, est un lieu permanent d'échanges et de rencontres entre habitants, associations et institutions permettant d'enrichir durablement les projets et animer la vie du quartier ;
- etc.

A l'exemple de tous ces modèles, FNE 92 recommande vivement la création d'une Maison des Projets clamartoise.

FNE 92 recommande également de mettre en place un comité de participation citoyenne, comme préconisé par la Direction Interministérielle de la Transformation Publique (DITP), associant des représentants de Vallée Sud Aménagement, des élus de la ville de Clamart, des architectes, des habitants tirés au sort, des représentants d'associations locales, un membre du Conseil municipal des jeunes, etc.

« *Vivre ensemble* », « *retisser le lien social* », pour « *faire société* », il faut le vouloir. La mixité résidentielle ne permet pas à elle seule de garantir la cohésion sociale, d'autres manières ayant recours à la créativité urbaine peuvent être mises au service de la société : à commencer par la mixité dans les relations avec la collectivité territoriale. La mixité doit s'élargir à l'ensemble du vivant.

Les démarches participatives permettent à des citoyens non experts de donner un avis et de formuler des propositions sur des projets qui appellent la construction d'un consensus. Elles sont un moyen

d'impliquer les citoyens dans la construction des aménagements de leur ville, en tenant compte de la diversité de leurs opinions et de leurs attentes.

Chacun a droit à la parole et toutes les paroles sont légitimes. L'expression des ressentis et des avis de tous et toutes doit être prise en considération pour construire le futur.