

Paris, le 5 juillet 2016

**Monsieur le commissaire enquêteur**

**Jean Louis PERROT**

Service Urbanisme Hôtel de Ville de Clamart  
Place Maurice Gunsbourg  
92140 Clamart



**Philippe KALTENBACH**

**Sénateur  
des Hauts-de-Seine**

**Conseiller municipal  
De Clamart**

**Objet** : enquête publique concernant la réalisation d'une opération de logements avec commerces en rez-de-chaussée sur l'assiette foncière de l'opération « RD 906/ Rue du Midi/ Rue du Champ Faucillon », à Clamart

Monsieur,

La Mairie de Clamart a lancé une enquête publique concernant la réalisation d'une opération de logements avec commerces en rez-de-chaussée sur l'assiette foncière de l'opération « RD 906/ Rue du Midi/ Rue du Champ Faucillon ».

Au regard du projet proposé, on constate que la municipalité veut surtout mettre en œuvre son projet urbain : une ville sur-densifiée et livrée aux promoteurs.

Par la présente, je vous fais part de ma position quant à cette opération en attirant votre attention sur plusieurs points.

Trois éléments seront évoqués : les vices de procédure quant à cette enquête publique et quant à l'expropriation, la sur-densification à laquelle conduira cette opération immobilière et le peu d'ambition en matière de logement social.

#### **A. Une opération marquée par des vices de procédure**

Deux vices de procédure sont visés ici. Le premier concerne l'enquête public, le deuxième les expropriations qui ont déjà eu lieu.

## **1. Sur l'enquête publique**

Une enquête publique implique obligatoirement la mise à disposition d'un dossier public accessible permettant aux personnes concernées de donner effectivement leurs avis et ainsi de participer activement au débat nécessaire à la réalisation de tels projets.

Toutefois, un président d'association a appelé mon attention sur le fait que pendant près de 8 jours le dossier de l'enquête publique n'était pas accessible sur le site internet de la Mairie.

L'accès à ce dossier est pourtant primordial pour que les habitants puissent exprimer leur opinion sur ce projet.

Si le Maire de Clamart a été informé de cette situation, notamment par un courrier du président de l'association lui demandant de prolonger de 8 jours cette enquête publique, il n'a même pas daigné y répondre.

Pourtant la prolongation de cette enquête publique, pour une durée au moins égale à 8 jours, apparaît comme nécessaire à défaut d'une annulation de cette enquête publique.

## **2. Sur les expropriations**

L'opération immobilière dont il est question ici est un nouveau projet qui fait suite à un premier de 2008 qui avait déjà fait l'objet d'une enquête publique et d'une enquête parcellaire.

Ce premier projet a même donné lieu à un arrêté du préfet des Hauts-de-Seine (DATEDE/1 N° 2010-55) portant déclaration d'utilité publique et cessibilité de certaines parcelles.

C'est à l'issue de cette procédure administrative que le montant de la cession amiable ou des indemnités d'expropriation en cas de contestation ont pu être fixés.

Ces sommes dépendent directement du projet retenu. En effet, la valeur d'un terrain varie largement en fonction du projet envisagé.

Il est évident que les personnes concernées ont pu être lésées tant les projets diffèrent, avec d'un côté un projet social et cohérent et de l'autre une opération immobilière directement adressée aux promoteurs.

Cela n'est pas acceptable. Ce vice de procédure pose de grandes difficultés quant à la légalité de cette opération immobilière ou tout du moins en ce qui concerne les actes de cession ou d'expropriation réalisés sous couvert du précédent projet.

## **B. La sur-densification**

Le précédent projet avait pour ambition la construction de logements sur un espace de 4640 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (SHON), soit 57 logements. Désormais il s'agit de construire 78 logements sur une surface plancher de 5060 m<sup>2</sup>. Notons que « La surface de plancher étant en règle générale inférieure à la SHON... » (rapport du Ministère de la culture et de la communication de 2013 : *L'évaluation des impacts de la réforme du calcul de la surface de plancher sur le seuil dispensant du recours obligatoire à un architecte, 2013*).

Il ne fait donc aucun doute que la municipalité présente un projet bien plus important en termes de m<sup>2</sup> et de nombre de logements construits avec une augmentation de près de 35 %.

On retrouve les excès de l'actuel maire de Clamart qui se traduit notamment par tout une autre série de projets comme ceux de la Gare, du site ERDF, du parc Novéos... Et il ne s'agit là que des projets maîtrisés par la ville.

Ces 78 appartements vont amener une population supplémentaire qui s'ajoutera à celle de l'îlot Jean-Baptiste Clément (94 logements) et celle de la rue des Carnets (47 logements).

Cette densification aura de graves conséquences en matière d'accès aux équipements publics notamment en matière de d'écoles collèges et lycées, de stationnement et de circulation.

Or, rien n'est évoqué dans ce projet en ce qui concerne, par exemple, l'évolution des capacités d'accueil des crèches, des écoles élémentaires, des écoles maternelles, des collèges ou des lycées.

La part belle est une nouvelle fois faite aux promoteurs immobiliers au risque de créer une ville dortoir.

Ma position n'est évidemment pas de ne rien construire à Clamart mais bien de construire de manière raisonnable et équilibré. Ce n'est malheureusement pas la voie choisie.

### **C. Un manque d'ambition en matière de logement social.**

Le précédent projet visait à construire 57 logements sociaux. Dans l'actuel projet de la municipalité ce nombre est réduit à 24.

Cela correspond à une diminution de plus de 55 % de logements sociaux par rapport au projet initial.

Cela est d'autant plus néfaste que cela concerne un quartier où le taux de logement social est assez faible.

En outre, à une échelle plus grande, Clamart dispose aujourd'hui de 26 % de logements sociaux. Toutefois, au regard de ce projet, on voit difficilement comment la municipalité pourra atteindre l'objectif des 30 % fixés pour 2030 par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).

Tous ces éléments témoignent de la mauvaise organisation et conception de ce projet et démontre que ce projet ne prend pas en compte les réels besoins des habitants de Clamart.

Aussi, j'espère que vous tiendrez compte, dans les conclusions que vous rédigerez à l'issue de l'enquête publique, des graves conséquences que ce projet pourrait avoir. La ville de Clamart doit être adaptée aux besoins de ses habitants et non à ceux des promoteurs immobiliers.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes cordiales salutations.

**Philippe KALTENBACH**