

Paris, le 24 mai 2016

Monsieur le commissaire enquêteur
Claude Andry
Hôtel de ville- Place Maurice Gunsbourg
92140 Clamart



Philippe KALTENBACH

**Sénateur
des Hauts-de-Seine**

Monsieur,

La Mairie de Clamart a lancé la modification du P.L.U de Clamart dont la dernière révision date seulement de 2013.

S'il est vrai qu'il faut tenir compte des évolutions législatives, il ressort de cette modification 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 modification du P.L.U en attirant votre attention sur plusieurs points.

A. Une densification à l'extrême

Dans la continuité de sa politique urbaine, la majorité municipale a modifié le P.L.U afin de réaliser des opérations de valorisation immobilières à Clamart et prévoit la construction de plus de 5000 logements en 10 ans, au risque de déséquilibrer la ville.

a- Une augmentation de population considérable

Certes, le projet de P.L.U affiche un objectif de 270 logements par an. Ce chiffre est déjà considérable si l'on considère qu'au cours des deux derniers mandats, la production annuelle a été moitié moindre.

Surtout, au vu de toutes les opérations qu'il envisage et des règles qu'il modifie, nous dépasserons les 500 logements par an en moyenne. Soit en 10 ans une augmentation d'environ 12000 habitants.

Il suffit d'additionner les différentes opérations prévues à court terme pour comprendre l'ampleur de la densification envisagée.

- Sur le site de la Gare : 400 logements prévus,
- Sur le site d'ERDF : 2 000 logements prévus,
- Dans le parc Novéos : 600 logements prévus,
- Près de l'hôpital Percy : 250 logements prévus,
- Au Campus Trivaux-Garenne : 250 logements prévus,
- Au jardin Parisien (Soleil-levant) : 250 logements prévus,
- Place du garde et piscine : 200 logements prévus,
- Pavé Blanc : 150 logements prévus.

A ces grandes opérations maîtrisées par la ville, s'ajouteront toutes les opérations privées qui seront rendues plus faciles grâce à des modifications de règles comme sur la hauteur des constructions.

Ainsi, l'article 10 relatif à la hauteur des constructions prévoit notamment de ramener le recul des attiques à 0,80m au minimum au lieu des 1,5m précédemment prévus.

De même pour la Zone UE (pavillonnaire), le règlement précise une hauteur supplémentaire de 0,5m au faîtage que la hauteur autorisée en cas d'isolation de la toiture, ce qui sera bien évidemment le cas pour toutes les constructions à venir. Cela va aboutir à ajouter un étage en zone pavillonnaire. Dans les faits, on va passer de R+2 à R+3.

Enfin dans la zone UCa (terrains de part et d'autre du campus Trivaux) le faîtage pourra atteindre 21m au lieu des 18m jusque-là autorisés. Dans la zone UAb (les 3F) on passe même de 18 à 29m. En outre, des dépassements ponctuels pourront être autorisés.

b- Des zones pavillonnaires menacées

Les zones pavillonnaires sont également menacées par ce nouveau P.L.U. Si le Coefficient d'occupation des sols a été supprimé par la loi, le Maire n'a rien prévu (ou très peu) pour éviter que la zone pavillonnaire soit sur-densifiée avec des « pavillons » R+3 et des emprises au sol d'autant plus importantes que le terrain est grand. Le Maire propose une limitation seulement pour les terrains de plus de 1500 m² qui n'aura que peu d'effets et il ouvre ainsi la voie à des opérations immobilières d'ampleur dans les zones pavillonnaires.

Au total, la démesure est manifeste. Une densification à l'excès menace la ville de Clamart. Cette densification aura de graves conséquences en matière d'accès aux équipements publics, de stationnement et de circulation. La ville de Clamart risque donc d'être complètement dénaturée.

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 par ce P.L.U.

B. Absence d'ambition en matière économique

En affectant un maximum de terrains de Clamart à la promotion immobilière, le projet de P.L.U fait peser un grand danger sur la ville en matière économique.

Remplacer des zones d'activités et d'emplois par des logements aura des conséquences désastreuses.

On peut citer ici le projet de mettre en place 2000 logements sur les terrains ERDF ou encore celui d'établir 600 logements sur le parc d'activité de Novéos. Ces terrains étaient jusque-là exclusivement réservés à l'activité économique.

Cela, en outre, va à contre-sens de la logique actuelle qui vise à favoriser le rapprochement des zones d'activités du domicile des employés afin de diminuer leur temps de trajet et d'améliorer leur empreinte carbone.

Avec ce projet de P.L.U, nous aurons une diminution de l'activité économique, du nombre d'entreprises implantées sur Clamart, du nombre d'emplois et par conséquent des recettes fiscales de la Ville. En effet, les zones UF (zones dédiées à l'activité économiques) voient leurs surfaces diminuer de 40%. C'est très inquiétant.

La ville de Clamart a un ratio emploi/population active de 0,76, nous devrions tout mettre en œuvre pour l'amener à 1 et non pas transformer des terrains pour activité en terrain pour logement.

Cette évolution vers une ville-dortoir n'est pas acceptable et ne correspond pas aux ambitions économiques d'une ville comme Clamart.

C. Peu de prise en compte de la dimension environnementale

La loi impose d'intégrer un plan d'aménagement et de développement durable (PAPD) au P.L.U. Il semble que la majorité municipale n'ait pas accordé une importance considérable à cette dimension du P.L.U alors même qu'il s'agit là de défis essentiels auxquels les villes devront faire face dans les décennies à venir. Pour s'en convaincre, il suffit de regarder les objectifs vagues qui y sont évoqués.

Par ailleurs, les aménagements actuellement réalisés vont à l'encontre d'une démarche écologiquement responsable.

On peut notamment évoquer la suppression de pistes cyclables, la suppression des toits terrasses (qui permettent de végétaliser les toitures) remplacés par des toitures mansart, la réduction des circulations douces au profit de l'augmentation de la circulation automobile, la réduction de l'obligation de préserver des espaces naturels en pleine terre (libre de toute construction) dans les projets de construction passant de 50% à 30%, voire sans obligation dans certains secteurs.

Au regard du défi environnemental qui caractérise notre époque, il aurait été plus judicieux de rétablir les obligations prescrites en la matière par le plan d'urbanisme précédent et, pour contribuer aux engagements de la COP21, d'inscrire des objectifs contraignants tel que la préservation de la biodiversité (jardins privés, publics, forêt...).

La position adoptée par la majorité municipale s'inscrit dans la droite ligne de son projet pour le stade Hunebelle qui vise à transformer un espace ouvert et plébiscité par les clamartois en un complexe comprenant notamment un bowling, des restaurants, des boutiques... et il modifie les règles du P.L.U pour ce faire (nouvelle zone ULh).

D. Limitation du logement social

Aujourd'hui, Clamart respecte les prescriptions légales avec ses 26 % de logements sociaux (la loi en impose 25%). Toutefois, force est de constater qu'avec la destruction programmée de 700 logements sociaux dans la cité I3F et la modification des règles du P.L.U qu'effectue M. Berger, il est clair que le seuil des 25 % ne sera plus respecté à court terme et que l'on n'atteindra pas l'objectif des 30 % fixé par le SDRIF pour 2030 par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

En effet, la règle des 30% de logements sociaux ne s'appliquera plus que pour les opérations de plus de 4000m² de plancher contre 1000m² aujourd'hui.

E. Absence de prise en compte des besoins des citoyens

Ce nouveau P.L.U semble faire fi des réels besoins des habitants de Clamart. En effet, la ville ne prévoit que peu d'emplacements réservés à la construction d'équipements publics. Le projet de P.L.U en supprime même deux : rue des Garrements pour un groupe scolaire et sentier des Montroux pour un collège. C'est pour le moins étonnant contenu de la densification extrême envisagée.

Aussi, j'espère que vous tiendrez compte, dans les conclusions que vous rédigerez à l'issue de l'enquête publique, des conséquences catastrophiques que le nouveau P.L.U pourrait avoir. La ville de Clamart doit être adaptée aux besoins de ses habitants et non a ceux des promoteurs immobiliers.

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

Philippe KALTENBACH