

Conseil de quartier Galvents-Corby
Compte rendu de la réunion du 19 novembre 2009, relative au projet
immobilier des « Hauts Jardins ».

La première partie de la réunion, consacrée au projet de jardin partagé, fait l'objet d'un compte-rendu particulier.

Une centaine de personnes étaient présentes. La réunion était animée par M. François Soulabaille, conseiller municipal délégué du quartier Galvents-Corby (M. Philippe Lutaud, l'autre élu du quartier Galvents-Corby, était excusé pour cette réunion).

Les riverains de la villa Bourgeois ont initié une pétition afin de protester contre le projet immobilier des « Hauts-Jardins ». Selon eux, ce projet de 40 logements porté par l'opérateur privé Sodearif apportera une nuisance directe aux voisins immédiats (mur de 12m de haut à 8m de leur maison selon eux), accroîtra la circulation automobile et la saturation des équipements publics, scolaires notamment. Plus largement, d'autres habitants du quartier soutiennent l'action de ces riverains, le projet leur paraissant de trop grande ampleur au vu de cadre de vie souhaité pour le quartier.

M. Jean-Yves Michenot prend la parole au nom des pétitionnaires. Les 6 pavillons de la villa Bourgeois constituent une copropriété construite il y a 20 ans environ dans le cadre de la ZAC Pierre Corby. A noter que le passage aujourd'hui laissé public appartient également à cette copropriété.

M. Michenot revient sur l'historique de cette mobilisation des riverains. Bien que des rumeurs eussent circulé dans le quartier au sujet d'une construction, ce qui amène les habitants à questionner la mairie depuis plusieurs années à ce sujet, le projet proprement dit n'a été connu qu'en juin de cette année, à l'occasion d'une réunion avec le promoteur. Les riverains déclarent par la suite avoir eu les plus grandes difficultés à s'informer des évolutions du projet jusqu'à la délivrance du permis de construire le 15 octobre dernier. Ils regrettent de n'avoir pu faire valoir leur opinion autrement que par des voies administratives et juridiques.

Prenant acte du fait que le Plan local d'urbanisme permette « sans doute » une telle construction (sous réserve des faits qui seront examinés dans leur recours), les riverains jugent que le PLU « manque de cohérence », en ce qu'il permet la construction d'un immeuble de 20m (*sic*) de haut à 8m d'une maison. L'ironie est d'autant plus forte selon eux que dans le même temps les habitants ont reçu un courrier de la mairie leur rappelant l'interdiction d'ériger un mur de 2m de haut en clôture de leur propriété.

M. Michenot ayant ainsi exprimé les doléances des riverains, François Soulabaille rappelle quelques informations liées au projet en question. Le permis de construire a été déposé le 6 mai 2009 pour un immeuble de 41 logements. Conformément à l'article 2-5 du règlement du PLU concernant la zone UA, où se trouve le projet, celui-ci devra comporter un minimum de 30% de logements sociaux. M Michenot tient à souligner que le volet social du projet n'a jamais été un point relevé ou contesté par les riverains d'autant que ceux-ci vivent dans une zone de mixité sociale, la ZAC Pierre Corby depuis 20 ans. La hauteur totale de la construction sera de 18m, et la hauteur apparente face au pavillon le plus proche sera de 12m (chiffre contesté par une partie de la salle). Le Maire de Clamart a rencontré les riverains le 5

octobre, puis le promoteur les a rencontrés le 19 octobre. Ils ont également été reçus une fois (le 8 juillet) par le Maire-adjoint délégué à l'urbanisme et les agents de la direction de l'urbanisme. Le conseiller municipal signale également que l'ancien plan d'occupation des sols permettait une hauteur encore plus grande, qui a été réduite dans le nouveau PLU.

Outre le recours juridique, à formuler dans un délai de deux mois à compter du dépôt du permis, les participants à la réunion s'interrogent sur les autres moyens d'annuler ou d'amender le projet. La préemption du terrain par la ville est évoquée par un participant, mais cela serait juridiquement et économiquement peu réaliste, souligne M. Vincent Gazeilles, conseiller municipal et conseiller général.

Celui-ci regrette que l'enquête publique relative à la révision du PLU n'ait pas connu davantage de mobilisation du public, ce qui aurait à l'époque permis aux habitants de constater les possibilités de constructions dans leur quartier et de faire valoir leur opinion auprès du commissaire-enquêteur. S'il est toujours possible de discuter avec un promoteur, il est certain en revanche que la mairie ne pouvait pas refuser ce permis de construire tout à fait conforme à la réglementation.

Convenant de cette impossibilité de refuser le permis de construire, les plaignants expriment néanmoins leur souhait de voir la mairie soutenir leurs requêtes auprès du promoteur. Ils considèrent que la ville est partie prenante du projet compte tenu de ce qu'ils estiment être des liens étroits avec la Sodearif. Ils considèrent que les discussions jusqu'ici tenues avec le promoteur sont dénuées de contenu sérieux, celles-ci s'étant résumées selon eux à une proposition de rachat de leurs pavillons pour un montant excessivement bas (« *au prix du terrain seulement* »).

François Soulabaille invite les participants à faire part de leurs souhaits à plus long terme : même dans l'hypothèse où le promoteur abandonnerait son projet, il s'en trouverait sans doute un autre dans le futur. Il demande également si les riverains ont fait part de leurs doléances à Clamart Habitat, qui sera de fait le principal propriétaire des logements de l'immeuble. Ceux-ci acquiescent et font état des mêmes difficultés selon eux à obtenir de l'information et à se faire entendre.

Un initiateur de la pétition « Horizon Béton », également propriétaire à la ville Bourgeois, déclare avoir recueilli « 100 signatures en deux jours » et expose son intention de sensibiliser les habitants d'autres quartiers à la question d'une densification jugée par lui excessive.

M. Soulabaille prend note de cette intervention, estimant néanmoins que cette mobilisation des riverains se trouverait ternie par une éventuelle récupération à des fins politiques. Il souhaite que les porteurs de cette pétition fassent preuve de la plus grande clarté sur ce point. Le terme de densification est selon lui tout à fait inapproprié, compte tenu de la modeste augmentation du bâti à Clamart (« *On ne parle que de 1000 logements sur 22000 foyers.* »)

Une habitante de la rue Paul Padé souhaite également relativiser l'importance des constructions à Clamart, plutôt « *privé* » en comparaison des villes voisines. D'après elle, le projet en question aurait tout de même pu être sujet à concertation. Un voisin immédiat du projet confirme cette demande de concertation, déclarant n'être pas absolument opposé à la construction d'un immeuble pourvu que celui-ci « *reste à taille humaine* ».

Les participants s'enquièrent également de l'impact de cette construction sur les besoins en équipements publics, compte tenu d'une part des effectifs déjà importants des écoles et collèges voisins, d'autre part de l'insuffisance des places de parking prévues dans le projet (1,5 par logement en moyenne). Pour François Soulabaille, cela confirme la nécessité pour la mairie et les habitants d'insister auprès du Conseil général pour la construction d'un 4^e collège.

En conclusion, M. Michenot fait part des remerciements des riverains pour avoir inscrit ce sujet à l'ordre du jour de la réunion du conseil de quartier. Il rappelle le prochain dépôt d'un recours contre le permis de construire, tout en étant dans l'attente de la réouverture de discussions.

Le présent compte-rendu est validé par les élus délégués du quartier Galvents-Corby et M. Michenot.