

DOSSIER DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE

(P.P.V.E.) SECTEUR LOCARNO A L'HAY LES ROSES 25 /06 /25 au 25/07/25

Nouvelle Etude d'impact

Ce document contient la synthèse des remarques et l'avis de l'association ALUDHAY à propos du dossier de participation du public relatif à l'aménagement du secteur Locarno.

1/ Contexte général et appréciation du projet

Le site Locarno fait partie du Centre-ville élargi. Il est connu de la population.

La Halle est construite et le centre musulman est en cours de construction.

Une opération immobilière a été lancée sur le site de l'ancien marché (bureau de vente installé)

Mais l'usage du reste du terrain devrait être réversible, car :

- Le secteur n'a pas besoin de logements dans une ville déjà sur-densifiée et qui va continuer à l'être encore plus : selon le PLUI, près de 5 000 logements en plus sont identifiés d'ici 2040, alors que le SDRIF E en exige 2 500.
- Il y a un déficit croissant à venir de logements sociaux, dont les existants détruits ne sont que pour partie reconstruits, et surtout par rapport aux constructions en accession des projets connus et à venir (cf. Secteurs de plan masse et OAP.)
- Le secteur est proche de l'A6 et peu propice à la construction de logements.
- La ville a besoin d'activité économique de proximité et de services et équipements pour la population.

2/ Critiques du projet résultant de la Convention Citallios/ Ville

2-1 Le montage financier de l'opération

Le montage financier de l'opération Locarno est déséquilibré à la base pour la collectivité, au bénéfice des aménageurs et promoteurs.

En effet, il se caractérise par :

- Des coûts d'équipements excessifs :
 - Halle commerciale : 13.5M€ HT (+ 2 M€ emprunt contracté par l'ancien gestionnaire et repris par la ville).
 - Médiathèque : 6 ,5 M€.
 - Travaux VRD et mise en état sols : 4,5 M€.
- Un apport gratuit du terrain de la ville, largement sous-estimé à 5 800 M€ par les domaines, et cédé finalement à 1€

(Pour rappel, les terrains voisins Lallier-gare et P. Hochart ont été vendus plus de 1 000 €/m²)

- Une forte contribution des collectivités locales :
 - Apport à 1€ du terrain par la ville (équivalent à un apport de 5,580 M€)
 - Participation de la ville à hauteur de 8,730 M€
 - Participation de la Région IDF à hauteur de 2,442M€
 - Participation d'autres Collectivités pour 1,752 M€,
- Tout ceci porte les apports des diverses collectivités à hauteur de 12,924 M€ + 5,580 M€ = 18,500 M€, soit plus de 50% des recettes de l'opération globale.
Magnifique cadeau à l'aménageur !

2-2 Le montage de l'opération et le choix du programme

Contrairement à ce qu'affirme Citallios et la ville dans le dossier d'Etude environnementale soumis à enquête publique, le programme de l'opération et son réajustement ont été menés par la ville sans concertation avec la population, excepté ses prémices en 2016.

Le choix même de construire une nouvelle Médiathèque, après avoir affirmé sans justificatifs que la réhabilitation de la médiathèque actuelle aurait été hors de prix, s'est fait hors de toute concertation.

L'ensemble du programme détaillé n'a jamais été débattu avec le public, et n'a jamais fait l'objet de concours.

L'ensemble de ces dépenses excessives n'est pas anodin, puisqu'il sert de justification à la ville et son aménageur pour exposer qu'il ne leur est pas possible de financer la construction de logements sociaux en nombre suffisant, tout en maintenant la forte participation financière de la ville à cette opération.

3/ Avis sur l'argumentaire de Citallios en réponse aux recommandations de la MRAe.

(CF. Délibéré MRAe 13/09/23 et Mémoire en réponse de Citallios.)

Des réponses appropriées et argumentées ont été apportées sur un certain nombre de points des recommandations de la MRAe. Les réponses sur d'autres points restent insatisfaisantes.

3.1 Positionnement de la crèche prévue. Précisions sur le projet aménagement de la coulée verte de la Vanne

Ce point est inscrit dans le programme logements sociaux de la Phase 3.

On y retrouve la présentation en plan et le phasage de l'aménagement de la coulée verte de la Vanne.

3.2 Participation du public sur le projet

Les 2 réunions publiques et la publication du journal municipal ont eu lieu en 2016. Le projet actuel est en 2025, soit 9 ans plus tard !

En 2016, la population n'avait aucun moyen d'appréhender la globalité des projets prévus par le maire et l'effet de surpopulation qui allait en résulter. Les mises au point finales du programme ont été effectuées en dehors de toute concertation.

3.3 Justifications apportées au choix du square Léon Jouhaux pour la Halle de marché. Risques d'exposition des population « défavorisées » aux pollutions de l'A6

Nous tenons à rappeler que si le marché a occupé durant quelques années le square Léon Jouhaux, c'était sous forme d'un marché léger et mobile, avec toiles démontables et pas avec un bâtiment fixe (dont la localisation et le financement ont fait l'objet de longs débats durant plusieurs années - Cf. CR des Conseils municipaux des années 1950 à 1960, dans les archives municipales). Il est donc impropre et abusif de déclarer que le square serait le lieu historique d'implantation du marché.

Ce square a été pendant des décennies un lieu convivial de jeu et rencontres de populations. Les populations « défavorisées » qui occuperont les 55 logements sociaux de la phase 3 – qui ne seront que la reconstruction partielle des 200 logements I3F démolis pour la ZAC Lallier gare – seront implantés à l'est de la présente opération en accession, c'est à dire en « écran sanitaire » (bruit et pollution) devant l'autoroute A6.

Les échelles de bruit présentées se situent au-delà des 55 dB A, avec la recommandation d'être traversants, avec des fenêtres de bonne qualité acoustique à garder fermées !

Cela confirme, comme le fait la MRAe, que ces espaces très proches de l'autoroute sont mal adaptés à la construction de logements, fussent-ils sociaux ou autres, contrairement à ce qui était admis il y a 50 ou 60 ans pour la cité située de l'autre côté de la rue Thirard (qui d'ailleurs, fait actuellement l'objet d'une réhabilitation avec isolation par l'extérieur thermique et phonique).

3.4- Illustration de l'incidence du projet sur l'environnement

Les photo-montages présentés font apparaître des volumes de construction importants qu'aurait avantageusement remplacé la création d'un parc public largement planté.

3.5- Inventaire des habitats naturels, faune flore ; mesures compensatoires et demande de 30% d'espace de pleine terre

La préparation, déjà réalisée, du terrain, par abattage de 32 arbres de l'ancien parking du marché et le terrassement de l'ensemble du sol, enlève aujourd'hui tout intérêt à cette question.

Concernant les 30% de pleine terre, les plans du projet montrent sa faisabilité, en plusieurs espaces, dont la majeure partie située dans une bande interne à la géographie du parking souterrain avec 1 500m². Le document rappelle (page 17) que cette prescription de préconisation du CRCE n'est pas opposable au projet !

On note avec surprise que le projet de « coulée verte », largement financé par la Région IDF, se traduit sur le plan du projet par l'implantation de 24 arbres qui mettront 50 ans à devenir adulte.

3.6 Gestion des eaux souterraines

Réponses apparemment satisfaisantes.

On note toutefois que le choix de localisation des logements sociaux en phase 3, à l'emplacement de la Médiathèque actuelle, imposera à ce programme social un cuvelage en sous-sol particulièrement onéreux.

3.7 Prise en compte et traitement appropriés des sites pollués

Les réponses apportées sont apparemment satisfaisantes.

3.8 Justification des études géotechniques appropriées

Les réponses apportées sont apparemment satisfaisantes.

3.9 Dispositions prises au niveau du stationnement voitures et deux roues pour répondre aux exigences environnementales

Les dispositions prises limitent de 20% le nombre de places exigées par le PLU et futur PLUI. L'argument principal réside dans la prise en compte de la gare de métro, mais aussi consiste à introduire la notion d'autopartage, qui reste cependant bien aléatoire.

3.10 Confirmation de la prise en compte d'études renouvelées de pollution de l'air et respect des valeurs de seuil OMS

Réponses apparemment satisfaisantes, bien que peu appropriées à la construction de logements de bonne qualité à côté de l'A6, et notamment pour la crèche prévue en phase 3.

3.11 Reprise des demandes d'affinement des mesures de qualité de l'air, en particulier à proximité de l'A6. Rappel de la demande d'éloignement des logements sociaux de l'autoroute

Ce renouvellement de la demande d'éloignement de l'autoroute des logements sociaux de la phase 3 s'oppose au plan de réalisation de la phase 2, en l'état !

3/ CONCLUSION

L'association ALUDHAY avait rendu public un projet alternatif, en 2023.

La finalité de cette proposition était de permettre un débat public sur le programme de cette opération. Encore aurait-il fallu que le maire veuille bien accepter le débat et organiser les lieux et modalités de rencontres publiques nécessaires !

Il n'en a rien été (comme d'ailleurs pour tous les programmes qu'il a décidé de lancer).

Il s'en suit que les propositions de forte réduction de construction de logements sur ce site – tout en privilégiant les logements sociaux qui font gravement défaut sur les programmes de la ville présents et à venir – et de création d'un parc urbain fortement planté d'arbres de qualité visant à remplacer ceux du square Léon Jouhaux et les 35 autres qui arboraient l'ancien parking du marché Locarno, n'ont pu être présentées largement à la population et donc débattues.

Nous retenons et partageons l'avis de la MRAe d'éviter la construction des logements sociaux à proximité immédiate de l'autoroute, revenant à refuser le programme de la phase 2 en l'état.

Nous maintenons notre avis sur l'absence de nécessité de construction d'une nouvelle médiathèque, à un prix élevé, notamment en l'absence de publication d'un chiffrage sérieux de la réhabilitation / extension de la médiathèque actuelle.

Nous maintenons notre avis sur l'opportunité de réduire de façon importante le nombre de logements construits sur ce site et de réaliser un vaste parc urbain compensant la destruction de Léon Jouhaux.

Fait à L'Hay les Roses, le 21/07/2025.

ALUDHAY.