

4

ANALYSES DU DOSSIER EN COURS DE CONSULTATION PUBLIQUE :

NOUVEAU DOSSIER DE CREATION DE ZAC PAUL HOCHART

Le dossier reprend les éléments de celui qui avait été présenté par le maire à la dernière réunion publique dans la salle de quartier Lallier en novembre 2018.

C'est le dossier qui a été validé par le Territoire T 12. Ce qui n'empêche pas, pour autant de le critiquer.

L'emprise de la nouvelle ZAC (3.15 ha env.) pour 65 000m² de plancher prévus, par rapport à celle montée avec SADEV il y a dix ans (4.5 ha, pour 70 000m² de plancher prévus): on enlève toute la partie qui a fait l'objet de la première tranche (à l'ouest), de 144 + 46 (logt sociaux) logements, et de la reconstruction du foyer ADEF de 236 studios.

La ville est propriétaire de 50% du foncier.

On réaffirme d'entrée de jeu que la première ZAC (2005 : 50% logements et 50% activité tertiaire) n'a pas fonctionné parce que **le foncier d'activité tertiaire n'est pas porteur dans ce secteur !** C'était pourtant l'argument développé dans les motifs de création de la ZAC de 2005, qui rappelait la proximité de Campus Cancer, Villejuif Aragon ZAC Vitry Chérioux et Chevilly Rungis.

On parle même dans ce dossier « d'effondrement de l'immobilier d'entreprise » ! alors que quartier voisin de Villejuif Lebon voit pousser un grand bâtiment d'Orange sur sa rive RD7.

Ce nouveau quartier est intégré dans le programme ANRU avec le quartier Lebon de Villejuif, de l'autre côté de la coulée verte départementale qui doit voir le jour dans les années à venir.

Le programme de cette nouvelle ZAC est donc :

53 000m² de logements (650 lgt) dont 4 700 pour la reconstruction du foyer Coalia à côté du foyer ADEF reconstruit,

6 400m² de logements sociaux (100 lgt) pour reloger partie des I3F Bicêtre expulsés.

6 000m² pour reconstruire un groupe scolaire de 25 classes et un gymnase

1 500m² de locaux de commerces de proximité en pied d'immeubles.

Soit un total d'environ 750 à 800 logements à réaliser sur cette nouvelle ZAC à quoi il faut ajouter les 190 logements construits dans la première tranche.

Et donc c'est près de 1 000 logements qui seraient ainsi réalisés sur ce secteur, toutes tranches confondues !

Ce qui est certainement beaucoup trop, d'autant qu'aucun équipement excepté le groupe scolaire et le gymnase ne sont prévus.

PH

Les justifications du projet de ZAC reprennent l'intérêt d'urbaniser de façon dense l'entrée de ville sur la RD7, la mise en relation des deux quartiers ville, la proximité du quartier de la gare de métro et la forte desserte en transports en commun de ce secteur.

Ce qui est vrai, mais ne justifie cependant pas une telle densification.

Rappelons que la prise en compte de cet objectif ajouté à celui du secteur de la gare + densification du centre-ville et ouverture du marché du foncier aux promoteurs, conduit à une densification de 3 000 logements, voire plus, à l'échelle 2030, soit au moins 1 000 de plus que ce que demande le SDRIF !

Nous demandons donc :

-Une dé-densification sensible du projet, en le ramenant, tous domaines et tranches confondus, à un niveau de 5 à 600 logements maximum.

-Le maintien d'une réserve de foncier situé en front de RD7, sur environ 300ml, pour la réalisation de locaux d'activité tertiaire ou autre.

-Un renforcement du traitement en espaces naturels, autour de la coulée verte départementale, mais aussi en cœurs d'ilots.

-L'insertion dans le programme des équipements culturels et sociaux nécessaires.

-Le montage de la nouvelle ZAC en ECOZAC.

-Un travail précis sur la question des déplacements doux dans le secteur et des liaisons avec le reste de la ville, vers l'ouest.

Denis Hochstetter. 15/05/19

2 pages -

Lundi 3 juin 2019

PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC PAUL HOCHART

Un projet finalisé dès le départ avec deux réunions d'informations et de concertations avec très peu de riverains présents dû à un manque d'affichage dans les différents quartiers de l'hàï les Roses.

Le dossier mis à la disposition des habitants le 6 mai 2019 1er jour de la consultation avec plus de 2000 pages de documentation et une étude d'impact terminée depuis quelques mois. Sachant qu'il y avait déjà une consultation sur le Coeur de ville du jeudi 4 avril au vendredi 3 mai 2019 et une autre à la même date que celle-ci concernant le projet d'aménagement du secteur Locarno.

3 consultations en 2 mois avec à chaque fois des centaines de pages à étudier.

Dans ces conditions et compte tenu des horaires pour les gens qui travaillent comment voulez vous que les habitants donnent leur avis. De plus, ce ne sont pas des enquêtes publiques mais des avis de participation du public par voie électronique. La décision sera finalement prise par Monsieur le Maire et non par un commissaire enquêteur qui peut émettre un avis favorable ou avec réserve ou ne pas donner son accord sur le projet.

Concernant les 3 projets trop de logements qui seront construits (plus de 1700) qui aura pour conséquence de supprimer une partie des espaces verts existants et d'abattre de nombreux arbres alors que vous parlez d'agenda 21 et de développement durablement dans le journal d'avril.

Par son avis du 4/4/2019 la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale s'inquiète pour les enjeux très préoccupants concernant l'environnement.

Dans ce secteur des stations essences et d'autres activités industrielles par le passé ont rendu les sols très pollués. Comment comptez vous faire pour les dépolluer efficacement. Un contrôle sanitaire devra être effectué dès la dépollution le plus rapidement possible pour que les futurs habitants et élèves du groupe scolaire soient rassurés.

Un autre problème concerne la nappe phréatique peu profonde qui a dû être impactée par différents produits chimiques.

Lors des travaux et ensuite ces produits risquent de polluer les habitations et les écoles par la formation de pollutions gazeuses et surtout la nappe phréatique si cela n'est déjà pas fait.

Il n'y a pas d'étude hydraulique et de demande administrative concernant la loi sur l'eau alors que la MRAe la réclame.

Quant à la faune et la flore cela est sous estimées. Certaines espèces sont protégées. En urgence des mesures de préservation et de protection doivent être présentées et l'agenda 21 dans ce cas quant faite vous ?

Les mêmes problèmes de circulation vont se poser comme pour le futur marché. Sous estimation des places de parking et de l'impact de la circulation sur des routes débouchant sur la RD7 ou allant vers le centre ville. De futurs bouchons à prévoir qui seront augmentés lors de la mise en fonction du métro.

Diminution très importantes des espaces verts mais des toitures végétalisées. Celles-ci seront toutes déséchées en été et n'assureront plus leur fonction végétale.

Je ne vais pas reparler de l'agenda 21 puisque vous n'en tenez pas compte dans aucun de vos

projets.

EN CONCLUSION Ce projet est à revoir :

- trop de logements
- un risque sanitaire très important
- une nappe phréatique peu profonde avec des risques d'inondation en cas de fortes pluies et de pollution
- problème de stationnement et de circulation
- faune et flore en grande partie détruite
- AGENDA 21 NON RESPECTE

Françoise ROMESTANT

Direction de l'Aménagement et du Développement Territorial
Service Ville et Solidarités Urbaines
Affaire suivie par Alexandra Biré-Chebout
courriel : alexandra.bire-chebout@valdemarne.fr
tél. : 01.49.56.55.55
réf. : DADT/VISU - 2019 - 40

Monsieur LEPRÊTRE
Président de l'Établissement Public
Territorial Grand Orly Seine Bièvre
Bâtiment Askia
11 rue Henri Farman
94348 Orly aérogare

Monsieur JEANBRUN
Maire de L'Haÿ-les-Roses
41 Rue Jean-Jaurès
94240 L'HAÏ-LES-ROSES

Créteil, le **29 MAI 2019**

Objet : Avis du Département dans le cadre de l'enquête publique ouverte du 6 mai au 4 juin 2019 portant sur la modification du dossier de création de la ZAC « Entrée de ville Paul Hochart » à L'Haÿ-les-Roses

Monsieur le Président, Monsieur le Maire,

La Ville de L'Haÿ-les-Roses porte un projet de modification du dossier de création de la ZAC « Entrée de ville Paul Hochart » dans le cadre du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPRU) de Villejuif - L'Haÿ-les-Roses.

Comme vous le savez, le Département du Val-de-Marne souhaite s'engager à vos côtés pour la réussite du NPRU des quartiers Lebon-Lamartine-Hochart (Villejuif - L'Haÿ-les-Roses), Lallier (L'Haÿ-les-Roses), et les Lozais (Villejuif). Le Département a fait le choix de s'inscrire dans la gouvernance du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain en participant aux comités techniques et aux comités de pilotage, et en signant le protocole de préfiguration.

Ce partenariat s'est traduit par la participation financière du Département aux études, et la mobilisation de l'ensemble des directions départementales concernées, afin de mettre leur expertise au service de la réussite du projet et d'anticiper son impact potentiel sur les équipements départementaux. Dans ce cadre, le Département a soutenu l'étude de programmation économique et commerciale à hauteur de 9 445 €, et l'étude de circulation à hauteur de 6 250 €.

Le Département a également donné son accord au prolongement de la rue Lamartine existante jusqu'à la RD7, qui trouve son sens au regard du projet de désenclavement du quartier et de l'arrivée prochaine d'Orange.

Cela étant dit, le Département a déjà fait part à de nombreuses reprises de sa préoccupation quant à l'impact des différents scénarios d'aménagement sur la Coulée Verte Bièvre Lilas (CVBL). En effet, nos collectivités ont échangé à de nombreuses reprises au sujet des projets de création de voirie carrossable sur la coulée verte, comme en témoignent les trois courriers joints à ce présent avis. Ils indiquent tous, que la création d'une voirie carrossable traversant la coulée verte, n'est pas compatible avec la volonté du Département de maintenir ce cheminement fréquenté et apprécié, en un axe vert structurant contribuant fortement à l'amélioration du cadre de vie des quartiers Lebon et Hochart.

Pour mémoire, ce tronçon de la coulée verte a été réalisé en priorité par le Département en 2005, au terme d'une importante concertation avec la population, afin d'offrir aux habitants un mail vert de qualité, facilitant l'accès des piétons et des cycles au tramway T7 et au front urbain et commercial de la RD7. Le Département a investi 1,5 millions d'euros pour la création de cet espace public préservé et très fréquenté, qui contribue fortement au désenclavement des quartiers Lebon et Hochart et à des conditions de vie améliorées.

Or, le projet de modification de la ZAC « Entrée de ville Paul Hochart », prévoit toujours la création d'une voirie carrossable dans le prolongement de la rue Neuve-Est, afin de rejoindre la future voirie créée dans le prolongement de la rue Gustave Charpentier longeant la coulée verte et débouchant sur la RD7, côté L'Haÿ-les-Roses. Ce nouveau barreau orienté Nord-Sud traverse la coulée verte et la rend en partie carrossable.

Pourtant, le scénario alternatif présenté en comité technique voirie du 18 mars 2019, visant à la création d'une raquette de retournement au sud de la rue Neuve-Est afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour et d'accéder à la RD7 via le débouché de la rue Lamartine prolongée, à la condition que cette raquette ne déborde pas sur la coulée verte, aurait pu s'inscrire en cohérence avec la position du Département. Nous regrettons que cette proposition alternative n'apparaisse pas dans les documents de l'enquête publique.

Le Département rappelle donc qu'il souhaite le maintien du tracé de la coulée verte dans son intégralité et qu'il n'est donc pas favorable à la création d'un barreau orienté Nord-Sud dans le prolongement de la rue Neuve-Est, en lieu et place des aménagements doux réalisés par notre collectivité.

D'autre part, le Département sera particulièrement attentif quant au potentiel projet de modification du second tronçon de la coulée verte sur le chemin des Bouteilles, notamment du fait du projet d'implantation d'un équipement scolaire sur son emprise initiale. En effet, pour mémoire, un emplacement réservé (ER 30) au profit du Département figure au Plan Local d'Urbanisme de L'Haÿ-les-Roses adopté le 26 septembre 2016 pour la réalisation de ce tronçon de coulée verte, actée de longue date par la Ville à l'issue d'une concertation menée par le Département avec les habitants. Par ailleurs, nous vous rappelons que la présence d'une canalisation d'eau d'un diamètre 1250 située à 1.80 mètres sous le linéaire de la voirie génère une servitude de passage au profit du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF) et interdit toute construction dans un rayon de trois mètres de part et d'autre de la canalisation.

Dans ce cadre, le Département souhaiterait des garanties sur les conditions de réalisation du débouché de la Coulée Verte Bièvre Lilas, de manière globale, sur la commune de L'Haÿ-les-Roses.

Enfin, le Département devra être associé aux dossiers techniques des espaces publics afin de pouvoir valider la faisabilité et les caractéristiques techniques du raccordement de la rue Gustave Charpentier prolongée sur la RD7 coté L'Haÿ-les-Roses, notamment en ce qui concerne la géométrie, le gabarit et le mode de gestion de cette nouvelle voie.

Pour finir, le Département souhaite partager sa vision en matière de développement territorial équilibré et solidaire notamment en matière de reconstitution sur site du logement social. Le NPNRU Villejuif - L'Haÿ-les-Roses va bénéficier d'une nouvelle desserte de qualité efficace et structurante permettant aux habitants des quartiers de vivre dans des territoires attractifs et pleinement intégrés à leur environnement notamment économique. La question de la reconstitution voire du développement sur site de logements sociaux est donc un enjeu primordial, qui doit être davantage réaffirmé dans ce projet, pour répondre de façon effective aux besoins de logement des habitants et des salariés dans des quartiers au cadre de vie renouvelé.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

La vice-présidente,



Nathalie Dinner

Le vice-président,



Bruno Hélin

Copie transmise à Monsieur le Maire de Villejuif

Pièces jointes :

- Courrier du 18/04/2017
- Courrier du 18/04/2018
- Courrier du 13/02/2019

(7)
Un beau projet que celui de Paul Hachet.

Merci de faire progresser la ville. Il faut continuer.

René-Léon Derruau

Jardin Puvion

28/05/19

8

Mairie de L'Haÿ-les-Roses

41 rue Jean-Jaurès

94240 L'Haÿ-les-roses

L'Haÿ-les-roses

Le 28/05/2019

Madame, Monsieur,

Je participe également à la concertation pour Paul-Hochart. Comme pour le cœur de ville et aussi locarno, ces aménagements vont dans la bonne direction pour la ville. J'encourage donc à continuer le développement de L'Haÿ-les-roses car la ville était auparavant délaissée.

Richard Doums



9
Mairie de L'Haÿ-les-Roses

Hôtel de ville

L'Haÿ-les-Roses

94240

L'Haÿ-les-Roses

Le 29/05/2019

Objet : Concertation Paul-Hochart

Monsieur le Maire,

Comme demandé au sein du journal municipal, je vous apporte mon avis concernant le projet sur Paul-Hochart.

Bien que ne résidant pas sur ce secteur en particulier, celui-ci manquait d'aménagements et d'infrastructures de qualité. Il s'agit donc d'une avancée positive. Un bâtiment sportif aurait tout de même pu y être utile.

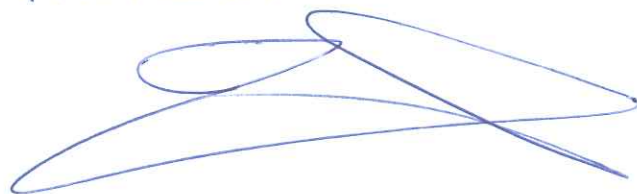
Jean-François Maurel



de projet Paul-HOGHART me paraît
adaptée aux besoins du secteur

Cet endosseur manquait d'aménagement
de qualité, d'attractivité et de
dynamisme. J'espère que le nouveau
projet contribuera à résoudre ces
problématiques

Signé Amélie TRUGIER



Mardi 4 juin 2019

11

-----Message original-----

De : Gérard SEBBAGH

Date : 28/05/2019 19:42:00

Gérard et Catherine sebbagh soutiennent les actions de Mr le Maire sur le cœur de ville le nouveau marché et Paul Hochard bon courage amitiés

23