

ZAC PAUL HOCHART

CONSULTATION PUBLIQUE

1° PRESENTATION du PROJET

Sur une emprise de 3,2 hectares, le projet consiste en la création d'un nouveau quartier devant accueillir **903 logements** pour une population nouvelle estimée à **2167 habitants** (pour une Surface De Plancher de 63.000m²), **un petit gymnase** (dojo), **quelques commerces** (3x500m²), **un parking** (801 places privées dont 769 en sous-sol), **un groupe scolaire sur 6.000m²** (maternelle de 10 classes et élémentaire de 15 classes), une place publique (1.500 à 2.000m²).

2° UN BILAN NEGATIF DE LA CONCERTATION.

La municipalité a décidé de modifier l'aménagement de l'opération du secteur Hochart qui prévoit dorénavant de construire 53 000 m² de logements soit 900 logements , 1500m² d'activités économiques, un groupe scolaire de 20 classes et un équipement sportif.

Il s'agit de la plus grosse opération d'aménagement jamais engagée par la commune.

Toutefois le bilan de cette concertation a été particulièrement pauvre voire inexistant.

-Quelques riverains présents à la réunion du 6 avril entre 10 et 15 participants !

-Deux observations très critiques faites sur le registre

-Deux articles très peu développés dans le journal local.

Globalement ce projet est inconnu de la population alors qu'il va transformer en profondeur le quartier Lallier-Paul Hochart

Ce déficit de concertation augure très mal de la suite des opérations alors que

Indépendamment des remarques et des critiques et des remarques ont été faites et notamment :

- sur la densification excessive de ce secteur ,

-sur les charges foncières sous estimées dans le bilan financier,

-sur la circulation et le stationnement qui seront très problématiques

-sur l'abandon de tout projet de développement économique à la pointe Paul HOCHART,

-sur le renoncement à exiger le relogement dans ce nouveau programme des 200 familles expulsées de l'allée de la plaine et de la rue de Bicêtre

Indépendamment de tous ces sujets vous tirez un bilan positif de cette concertation.

C'est à partir d'une approche globale de l'aménagement du quartier intégrant d'une part la construction des logements ,des équipements et des espaces publics et repensant d'autre part la circulation et les nouveaux modes de déplacements sur le secteur, qu'il sera possible de construire un espace de vie agréable, et de redonner de la cohérence urbaine à ces quartiers qui en ont bien besoin.

Il faut donc que les habitants, les associations locales et les élus soient associés à la conception de la transformation du secteur Lallier/Paul Hochart.

Ce ne sont pas les deux réunions dites de « concertation » qui n'ont été qu'informatives qui ont permis d'atteindre cet objectif.

C'est pas non plus avec la présente consultation avec un projet dont l'ensemble de la documentation représente 2137 pages dont la plupart des documents sont réalisés depuis quelques mois que l'impact de cette opération sera appréhendé dans toutes ses dimensions économiques, sociales et environnementales.

3 ° DES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX NEGLIGES

La municipalité doit apporter réponses précises à l'avis de la MRAe du 4 avril 2019 qui s'inquiète d'enjeux environnementaux particulièrement préoccupants (auxquels l'addendum du 25 avril ne répond toujours pas et renvoie au dossier de réalisation non encore rédigé.

a) pollution des sols.

-Les sols sont dangereusement pollués par les activités industrielles passées, notamment par les stations-service. Quelles sont les garanties de dépollution des sols pour les futures habitations et surtout pour le groupe scolaire (cf. circulaire du 08/02/2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillants des populations sensibles) ? Aucune solution de dépollution des sols ni leur chiffrage ne sont proposées.

Les exemples récents d'établissements scolaires évacués dans le département du val marne en raison de leur implantation sur des sites pollués devraient inciter à la plus extrême vigilance.

L'EPT 12 a-t-il intégré dans son appel à candidatures pour désigner le futur aménageur cet avis de la MRAe qui évoque cette problématique ? a-t-elle été prise en compte dans la consultation ?

Une étude quantitative des risques sanitaires est à réaliser en urgence (EQRS) et Page 10, la MRAe s'inquiète que « le diagnostic et le plan de gestion auraient déjà dû être élaborés et présentés dans l'étude d'impact » et « constate que le maître d'ouvrage n'est pas actuellement en mesure de garantir la compatibilité du projet avec l'état du sol ».

page 7, la MRAe note qu'au droit des emplacements de l'école maternelle et de l'école élémentaire, les milieux (sols, eaux souterraines et gaz du sol) sont significativement impactés en tétrachloroéthylène ou perchloroéthylène (PCE), trichloroéthylène (TCE), benzène et polychlorobiphényles. Quelle réponse est-elle donnée à cette question ?

page 10 : « Or, la faible profondeur de la nappe est susceptible d'interférer avec les horizons pollués et d'entraîner la formation de pollutions gazeuses pouvant être relarguées en fond de fouille lors des travaux des fondations mais également s'immiscer à travers les interstices du sol et les cloisons des futurs bâtiments pouvant polluer des habitations. »

b) gestion des eaux de pluie,

La MRAe note qu'il n'y a qu'un seul bassin de rétention pour l'ensemble du projet et que les sols vont être artificialisés.

-Page 7, il est signalé que la nappe est à faible profondeur (de l'ordre de moins 4m). Des risques de pollution ou de remontées sont à craindre, notamment dans la phase de mise en place des fondations qui fera apparaître de réels problèmes. En effet, il aurait fallu délimiter les zones où "des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

-La MRAe « rappelle que des éléments de dimensionnement des ouvrages de régulation et de dépollution des eaux auraient dû être présentés dans l'étude impact
-Aucun document proposé à la consultation ne répond aux contraintes liées au SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et Gestion des Eaux). Pourtant la nappe est à considérer comme potentiellement vulnérable à une pollution de surface.

c) Les inventaires concernant la flore et la faune sont sous-évalués.

La MRAe, (page 11) met en évidence une sous-estimation des espèces sur le site dont des espèces protégées (chauves-souris, reptiles, papillons, libellules, orthoptères) résultant d'inventaires partiels ayant notamment fait l'impasse sur la période printanière et estivale. Elle conclut que les effets du projet sur les espèces ne sont par conséquent pas correctement évalués.

Pourtant ce secteur présente un enjeu assez fort en termes de biodiversité du fait de la présence de nombreux arbres dont certains présentent des cavités pouvant être des lieux de gîtes potentiels pour certaines espèces d'oiseaux ou de chauves-souris.

Conclusion

Dans un secteur déjà très congestionné avec la réalisation de la première tranche de la ZAC Paul HOCHART la ville a décidé de modifier le programme initial de cette ZAC en envisageant un programme de construction de 900 logements, d'un groupe scolaire, d'un petit gymnase et de quelques commerces.

Ce projet doit être revu à plusieurs titres :

Il diminue sensiblement les mètres carrés d'espaces verts dans ce secteur qui en manque déjà cruellement.

Il crée un îlot de chaleur supplémentaire sur la commune de L'Hay les Roses et ce ne sont pas les toitures végétalisées envisagées qui répondront à cette problématique.

Les impacts de la circulation induite par la construction de 1.000 logements sont sous-estimés voire ignorés

Cette consultation revêt un caractère complètement artificiel en raison de sa durée extrêmement courte au regard de la lourdeur de ce dossier et de son impact sur la ville.

Emettre un avis dans de telles conditions d'information est une gageure si ce n'est pour exprimer une très vive inquiétude sur un projet dont les conséquences environnementales sociales n'ont manifestement pas été évaluées à leur juste mesure.

Les risques d'une dégradation de la qualité de vie dans un secteur déjà en difficulté sont réels risquant ainsi d'accroître le fossé existant entre l'ouest et l'est de la commune.

Pierre COILBAULT

