

LISTE DES OBSERVATIONS PAR VOIE ELECTRONIQUE

Participation du public par voie électronique sur le projet de dossier de réalisation de la ZAC Paul Hochart à L'Haÿ-les-Roses dans le cadre de l'étude d'impact environnemental

30/09/2020

Bonjour

D'après le plan prévu , la future école située dans la ZAC Hochart, sera : « Concernant la hauteur du bâtiment, plus précisément elle varie de 13.45m au niveau de la toiture terrasse végétalisée à 15.95m (en un point unique au nord »,d'après [EIFFAGE CONSTRUCTION

Ce Bâtiment sera à 2 mètres de notre Résidence « Jardins Iris » ,sur la façade Est !

Je pense aux habitants qui auront un mur blanc, quasiment sous les yeux !Je pense qu'il est important d'étudier une option qui permettrait de « cacher » au maximum ce grand mur blanc .

Une haie végétale serait une solution afin que les habitants de la Résidence « Jardins Iris » n'aient pas sous leurs yeux, tous les jours, ce mur, qui de plus, cachera la lumière du jour !

Cordialement

8/10/2020

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de trouver ci-jointe la contribution de l'association ALUDHAY.

Bien cordialement,

PJ n1 Synthèse P.HOCHART ALUDHAY

8/10/2020

Madame, Monsieur bonjour,

Vous trouverez en PJ ma contribution.

Cordialement,

PJn2 - Consultation du public HOCHART 2020

8/10/2020

Bonjour,

je suis emballé par le projet prévu par monsieur le Maire à la pointe Hochart. j'avais assisté à la réunion publique en juillet. C'est très bien d'avoir prévu une école et un gymnase tout neuf et une salle polyvalente. notre quartier en a besoin.

Remercier le maire pour ce qu'il fait sur la ville.

09/10/2020

Madame, Monsieur,

Nous avons lu avec intérêt votre projet d'aménagement de la ZAC Paul Hochart.

Nous ne sommes pas des experts en urbanisme mais la proposition de la mairie de dynamiser la friche actuelle laissée à l'abandon est une initiative nécessaire.

J'espère que le rendu final architectural dont j'ai pu voir les images dans le journal municipal sera au rendez-vous.

Cordialement

09/10/2020

Bonjour

Voici mes observations au sujet du projet :

- Le projet va entraîner une surdensité de population,
- hauteurs des immeubles : trop élevées,
- manque de place pour des locaux d'activité,
- beaucoup trop de logements prévus,
- pas assez d'espaces verts et même réduction des espaces verts existants,
- très peu d'arbres,
- l'école est prévue sur un sol pollué,
- la densification aura des conséquences en termes de bruits, et de circulation

09/10/2020

Bonjour,

Après le massacre des espaces verts dans le centre et les projets de construction, je dis non à la bétonnisation du quartier Paul Hochart. J'habite L'Haÿ les Roses depuis 58 ans et je n'ai jamais vu un tel mépris de tout ce qui fait le charme de notre ville, à savoir les squares, les rues plantées d'arbres, la Roseraie, la coulée verte (heureusement je pense que celle-ci est inconstructible). Donc je suis résolument contre le projet du Maire pour aménager le quartier Paul Hochart et soutiens un projet alternatif plus respectueux de l'environnement.

09/10/2020

Bonjour,

Je vous prie d'ajouter mon avis à la consultation publique sur le projet de ZAC Paul Hochart : **densification, hauteurs des immeubles, insuffisance de place pour des locaux d'activité, trop de logements et pas assez d'espaces verts voire réduction des espaces verts existants, écoles sous-dimensionnées et prévues sur un sol pollué ...**

09/10/2020

Madame, Monsieur,

Je tiens à vous signaler que je suis pleinement favorable au projet prévu dans le quartier Hochart sur le terrain vague.

Je soutiens la création des nouvelles infrastructures proposées, la nouvelle place qui va offrir enfin de la convivialité dans ce quartier qui en a bien besoin. La présence de commerces sera aussi grandement appréciée.

09/10/2020

Bonjour Monsieur le Maire,

J'ai beaucoup apprécié votre présentation des nouvelles constructions Hochart à la réunion publique, avec la nouvelle école, les commerces, les logements et la grande place.

Je soutiens donc pleinement le projet de la Municipalité qui va dans le bon sens pour notre quartier.

Cordialement

09/10/2020

Bonjour,

J'ai commencé par la lecture du projet. À ce propos, comment peut-on donner à lire un projet aussi volumineux, si ce n'est pour noyer les informations importantes ? Et des informations pourtant, il y en a.

Les raisons de ma contestation :

1. Trop de logements : il y a 960 logements prévus, dont 50 logements sociaux. Pour construire une telle quantité de logements, le projet annonce 2 tours de 14 et 15 étages. D'une part le PLU ne le permet pas (on peut penser qu'avant de nous proposer une enquête, les responsables se seront assurés de l'adéquation du projet avec les textes en vigueur).

Mais à ces 960 logements s'ajoutent un projet de 600 logements à Lallier, d'environ 270 logements prévus à ce jour à l'emplacement de l'actuel marché Locarno, et des logements du centre.

Il y a donc en prévision une augmentation d'au moins 7000 habitants sur la ville, sans que cette densification n'ait jamais été débattue, vu le principe du morcellement des dossiers.

C'est pourquoi 960 logements c'est trop !

2. Pas assez d'espaces verts en pleine terre : la coulée verte ne peut pas accueillir d'arbres. De plus, seulement 4400m² d'espaces verts, c'est à dire que tout le reste est bétonné. C'est donc un véritable îlot de chaleur qui est construit. Ce ne sont pas les toitures végétalisées qui vont empêcher cet îlot de chaleur. La Mrae précise que les espaces verts passent de 24000m² à 4400 m².

3. Pas assez d'activité : seulement 3200 m² d'activités sont prévus. Ceci se justifie par la volonté de construire des logements. C'est très insuffisant. Tout au plus les habitants trouveront-ils quelques commerces de bouche sur place, mais aucun emploi. Ce projet va encore accentuer l'aspect "ville dortoir" de la ville.

4. Des sols pollués à l'emplacement de la future école. La nappe phréatique est très polluée et la MRAE s'en inquiète. Ce ne sont pas les vagues promesses de l'aménageur qui enlèvent ce problème. Des garanties doivent être apportées.

5. Une densité qui va s'accompagner de nuisances sonores, de circulation pour les résidents et le voisinage : pas assez de places de parking pour le nombre de logements prévus. Comment peut-on imaginer qu'avec environ 960 sur ce projet et 600 à Lallier, tout proche, on n'ait pas de souci significatif en terme de bruit, de circulation, de stationnement.

Remarquons que les logements sociaux seront situés en bordure de RD7, le bruit c'est pour les pauvres !!!

Aucune piste cyclable n'est envisagée, car une étude globale de circulation douce est à l'étude. MAIS si on ne prévoit pas les pistes lors de la construction, on va se retrouver avec des contraintes qui n'auraient pas existé si on avait conçu un projet global (je prends l'exemple du futur marché ; étant situé très près de la route, il est maintenant impossible de construire une piste cyclable sur la D126)

09/10/2020

Le projet a connu plusieurs évolutions ; la principale concerne la quantité de logements qui est passée de plus de 600 à plus de 900, soit une augmentation de 50%. Les constructions pour l'activité économique ont diminué pratiquement d'autant.

C'est vrai qu'il est plus facile de couler du béton sur cette base avec beaucoup moins de risques mais il en résulte notamment une commune encore plus déséquilibrée en termes de rapport habitat/emploi.

Une politique de développement économique est tout sauf facile, mais si on ne la défend pas avec ténacité on est sûr que les opportunités iront...ailleurs. On pouvait espérer que le Territoire servirait à ça ; erreur, les plates nécessités d'une gouvernance pas trop chahutée « imposent » que la majorité s'aligne sur les décisions municipales préalables. Dans quelques années, lors des premières évaluations savantes sur le Grand Paris, cette réalité pitoyable sera décrite dans les travaux universitaires mais il sera trop tard.

Le projet est donc commandé de bout en bout par le quantitatif ; le quartier qui concentre déjà les tours et les grands collectifs va accueillir de nouveaux nombreux immeubles y compris de grande hauteur où les espaces arborés seront dérisoires même avec la coulée verte aménagée par...le

département, mais il est vrai que ça peut être un peu plus vendeur auprès des investisseurs à peu de frais pour la ville, l'EPT, et... les promoteurs.

Au total, on aura donc la poursuite de la réplique incessante des mêmes bâtiments sans âme comme on les trouve partout avec les mêmes façades et leurs fenêtres étroites pour les chambres : c'est un projet de promoteurs qui font des m² et puis s'en vont plus loin recommencer. C'est strictement ce qu'a fait le dernier maire de Villejuif, il est vrai remercié depuis.

Cette concentration encore accrue de logements générera, ici comme ailleurs, son lot de problèmes dont on connaît les noms : anonymat renforcé, incivilités, dégradations ; tout est en place pour ce faire. Allons, il y a une solution : intégrer dans les projections budgétaires de la commune pour les prochaines années la prise en compte d'une augmentation des effectifs de police municipale.

10/10/2020

Suite à une erreur de manipulation, je crains que le message ci-dessous ne soit pas "correctement parti" !

Je le renvoie donc et vous prie de m'excuser pour cette erreur

→ Premier message

Je déclare, XXXXX, domiciliée XXXXX à L'Haÿ-les-Roses, vouloir apporter les observations et avis suivants, dans le cadre de la procédure de concertation publique du dossier de réalisation de la ZAC Entrée de Ville – Paul Hochart. Je joins également le texte de ma participation, en format "pdf".

Les modalités de la participation du public

Elles ont été définies par l'arrêté n° A2020-508 pris par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre en date du 28 juillet 2020. Cependant, cet arrêté, s'il vise nommément la ZAC Entrée de Ville – Paul Hochart, concerne un tout autre projet que celui qui est présenté dans la consultation publique organisée du 10 septembre au 11 octobre inclus. En effet, le projet visé dans l'arrêté susdit concerne un programme de « *construction de 54 logements de 300m², de 1 800m² d'activités économiques et commerciales, et de 4 900m² dédiés à un groupe scolaire, à un gymnase et à une salle polyvalente* ». Il s'agit, a minima, d'une erreur manifeste susceptible de vicier le dossier de présentation mis à la disposition du public : en effet, le public est ainsi induit en erreur. Il peut en aller de même des conseillers territoriaux dont l'information sur ce projet pourrait avoir été incomplète ou faussée.

Cet élément mérite d'être porté à la connaissance des autorités de tutelle, quant au contrôle de légalité.

A noter également que le dossier en consultation ne peut être trouvé sur le site de l'EPT malgré les indications en ce sens fournies tant par l'EPT que par la Ville ! Il s'agit encore d'une information erronée.

Aucune mixité logements/activités dans ce projet ce qui continuera de pénaliser les L'Hayssiens

Dans ce projet, qui vise à densifier à l'extrême l'habitat dans un quartier déjà très dense, l'EPT, la ville et l'aménageur ont exclu toute implantation d'activités, hormis quelques commerces de base en pied d'immeubles. Dans toutes les communes adjacentes, les projets d'aménagement retenus ont tous intégré des activités diverses, afin de tenir compte de la nécessité d'une mixité logements/activités et de l'objectif de réduction des déplacements de travail (que l'actuelle crise sanitaire vient hélas conforter !). Rien de tel dans ce projet comme dans les autres projets en cours, la ville et l'EPT ayant délibérément choisi de faire définitivement de L'Haÿ-les-Roses, le dortoir de ses voisines, les L'Hayssiens actuels ou à venir étant ainsi condamnés à se déplacer quotidiennement plus ou moins

loin pour aller travailler ! Les élus en charge portent donc la lourde responsabilité de consacrer l'inactivité professionnelle dans la ville... et l'impact financier qui en résulte.

Il reste à espérer que l'Etat, par l'intermédiaire du préfet et du contrôle de création et réalisation de la ZAC, vienne mettre un arrêt à cette dérive financière consistant à ne créer que du logement, au grand bénéfice de l'aménageur et des promoteurs, mais à la perte financière, résultant de l'absence de ressources, que subira la ville aujourd'hui et dans le futur.

L'incompatibilité du projet avec le PLU en vigueur

Le PLU actuellement en vigueur n'autorise pas la construction des tours de 14 à 15 étages prévues. Le dossier précise qu'une modification du PLU devait être faite en juin 2020, ce qui n'est pas le cas.

Le dossier proposé à la consultation du public est donc irréalisable en l'état et la consultation s'avère donc, a minima, prématurée.

Cet élément mérite également d'être porté à la connaissance des autorités de tutelle, quant au contrôle de légalité.

Le sous-dimensionnement des équipements publics

Ainsi qu'il est précisé ci-après, le groupe scolaire de 25 (10 classes maternelles et 15 classes élémentaires) ne permettra pas d'accueillir les 20 classes qui seront transférées de l'école Lallier ainsi que les classes nécessaires à l'accueil des enfants des familles appelées à venir résider dans la commune, eu égard à l'importance du programme de logements prévus. Et ce, d'autant plus que les directives du ministère de l'Education nationale amènent à procéder au dédoublement des classes en élémentaire, et à l'accueil obligatoire en maternelle de tous les enfants.

En outre, rien n'est prévu

- quant à la nécessaire construction des établissements scolaires secondaires qui seront ainsi rendus nécessaires. Or les établissements de ce type sur la commune ou sur les communes limitrophes sont déjà en tension,
- quant à la nécessaire construction d'une crèche avec un nombre de berceaux suffisants, au moins en fonction des nouveaux habitants attendus, voire supérieur puisque les crèches existantes sur le secteur sont déjà surchargées et que les modes de garde alternatifs sont insuffisants.

Quant à « l'équipement sportif », à savoir le dojo, il est manifestement totalement sous-dimensionné. Non seulement la population existante dans le quartier ne dispose pas d'équipements sportifs suffisants, mais cela sera bien pire avec l'arrivée des nouveaux habitants.

Or, il est du devoir des autorités municipales et/ou territoriales de procéder aux équipements publics nécessaires à la population, et particulièrement les équipements dédiés à la petite enfance, à l'enfance et à la jeunesse ainsi qu'aux équipements sportifs

Les autorités locales ayant voté l'absence de taxe d'aménagement, la réglementation met à la charge de l'aménageur d'une ZAC, le coût de construction des équipements nécessaires aux futurs habitants de la ZAC, la ville, le territoire ou les autres collectivités compétentes prenant en charge la partie des équipements nécessaires aux habitants déjà en place.

Tel ne sera pas le cas pour le seul équipement « culturel » prévu, à savoir une salle polyvalente de 160 m², particulièrement sous-dimensionnée dans ce quartier déjà très peuplé et qui le sera encore plus ! En outre, il est à noter que cet équipement sera cédé en VEFA, sans doute à la ville ou à son établissement public EPT, et qu'il ne figure donc pas au nombre des équipements financés pour partie par l'aménageur.

Là encore, ces éléments méritent d'être portés à la connaissance des autorités de tutelle, quant au contrôle de légalité.

L'opacité du bilan financier du dossier de réalisation de la ZAC

Le dossier de réalisation d'une ZAC doit s'accompagner d'un bilan prévisionnel permettant au public ainsi qu'aux autorités de tutelle, d'être clairement informé sur le bilan coût-avantages de l'opération projetée. Tel n'est pas le cas avec le résumé financier extrêmement succinct présenté dans le dossier, qui ne permet en aucune manière de se faire une idée sur la faisabilité de l'opération projetée ni sur la sincérité des éléments présentés. Ainsi la réalisation des équipements publics fait l'objet d'un chiffrage sans aucun détail en dépenses, et en recettes, les « subventions » ne sont pas détaillées (quelles sont les personnes publiques ou privées qui subventionnent, pour quels montants et à quel titre ?) et la participation de la ville aux équipements publics est également annoncée de façon globale et sans aucun détail...

Ce point devra également être porté à la connaissance des autorités de tutelle, quant au contrôle de légalité.

Pour l'ensemble des autres points que je tiens à soulever et qui portent notamment sur les risques financiers, environnementaux et d'aménagement de l'opération projetée, je souscris totalement à l'analyse très complète et aux observations présentées par l'association Aludhaÿ, dont je reprends ci-dessous l'intégralité, avec l'autorisation de ladite association.

-----Avis ALudhaÿ, que je reprends pour mon compte-----

Introduction

Alors que du Nord, à l'Est puis au Sud de ce vaste secteur autour de la ZAC, se met en place un aménagement considérable se traduisant par des centaines de milliers de m² d'activité tertiaire et secondaire propre, la petite pointe Paul Hochart de l'Haÿ les Roses de 3,2ha est condamnée à la construction de logements, sans possibilité de pouvoir bénéficier de la création de locaux d'activité économique et encore moins de disposer d'espaces publics de vie de qualité vivables et respirables alors qu'à quelques centaines de mètres des grandes entreprises installent leurs sièges et leurs bureaux.

Ce déséquilibre et cette inégalité de traitement entre les communes du Territoire Grand Orly Seine Bièvre pose question sur la vision développée par cet établissement public territorial et sur la stratégie de développement écologique, économique et social du territoire qui regroupe 635 000 habitants sur 24 communes.

Avant toute décision Le T12 qui dispose de la compétence aménagement depuis le 1^{er} janvier 2018 aurait dû lancer des études de recherche de solutions alternatives à l'échelle du secteur des communes de son territoire.

Mais il a validé la proposition de la ville de l'Haÿ les Roses et de son aménageur privé EIFFAGE, qui, par définition ne connaît d'autre option que celle de l'équilibre financier et de la rentabilité.

Pourtant il est de la responsabilité du Territoire Grand Orly Seine Bièvre de prendre en compte la globalité de l'aménagement sur son territoire, de chercher un équilibre entre les usages, la répartition des espaces d'emploi, de logements, la répartition et le traitement des espaces de respiration verte, d'intégrer les nouvelles contraintes de plus en plus contraignantes en terme d'aménagement durable, etc. De sorte que l'aménagement se fasse au profit des habitants, pour leur bien-être et leur propre développement, et non en laissant « régler le problème » en passant la main au secteur privé, en validant sans examen et sans contre-proposition un programme inacceptable pour les populations.

Et alors que la SADEV 94 qui est l'aménageur des villes de Villejuif, Vitry sur Seine et Chevilly Larue et maîtrise donc, en tant que tel, les implantations de surfaces tertiaires et d'activité secondaires propres qui sont programmées et se réalisent progressivement sur les autres ZAC qu'il dirige, aucune autre option que celle d'une densification excessive en logements n'a été envisagée par ces différents acteurs.

De même le Département du Val de Marne, qui est Maître d'Ouvrage de la Coulée verte devant relier le Parc des Lilas à Vitry, au parc des Hautes Bruyères à Villejuif, est également directement, à ce titre, concerné par le devenir de la pointe Paul Hochart sur l'Haÿ les Roses. La coulée verte départementale Bièvres-Lilas traversera la zone du sud-est au nord-ouest et représente l'essentiel de ce qui est comptabilisé en espaces verts.

La ville, le T12, et le département portent en conséquence une indiscutable responsabilité dans le traitement de ce dossier qui n'a pas fait l'objet de concertation avec la population ni d'aucune réflexion et coordination entre les acteurs pourtant concernés par cette opération.

I) PRESENTATION DU DOSSIER :

(Dossier de présentation)

« Le secteur Paul Hochart s'insère également dans le Grand Paris grâce à l'arrivée de la future ligne du Grand Paris Express La commune entière, et son secteur Est plus particulièrement, vont bénéficier du prolongement du métro de la ligne 14 du Grand Paris Express. La gare « Trois communes », à environ 15 minutes à pied du site Hochart, permettra de rejoindre la gare « Maison Blanche », dans le 13ème arrondissement de Paris en 6 minutes, et la gare « Villejuif – Gustave Roussy » en 2 minutes. La ligne reliera le terminus Olympiades à l'aéroport d'Orly, et sera en correspondance avec les lignes 15, 18, 7, le RER C et le T7.

Le secteur Hochart est donc situé stratégiquement à l'entrée de la Ville de l'Haÿ-les-Roses, aux portes des trois communes voisines de Chevilly-Larue, Vitry-sur-Seine et Villejuif. La « pointe Hochart », est donc à la fois une porte de la Ville de l'Haÿ-les-Roses et une ouverture sur le vaste territoire métropolitain de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

C'est donc un secteur à fort enjeux de visibilité pour la Ville et ses 31 200 habitants.

Le périmètre de l'opération représente une superficie d'environ 32 000 m² »

Ce dossier a fait l'objet de plusieurs modifications de la part la SADEV 94 l'aménageur précédent.

A ce stade il consiste en la création d'un nouveau quartier devant accueillir 960 logements (vs 903 dans le précédent projet), pour une population nouvelle estimée à 2 304 habitants, vs 2167 pour l'ancien projet), en plus d'une première tranche déjà réalisée.

La surface de plancher est de de 54 300m² pour les logements, répartis en 3 200 m² pour 50 logements sociaux destinés à reloger les expropriations autour de la gare ligne 14 (vs 100 dans le précédent projet), 4 700 m² pour reconstruire les 175 chambres du foyer Coallia, une résidence privée (Cazam) pour seniors de 120 logements sur 6 700 m², quelques commerces (1800 m²), une salle polyvalente de 160 m², un groupe scolaire sur 3 650 m² (maternelle de 10 classes + élémentaire de 15 classes + un petit gymnase de 1 060m² équipé en Dojo, une place publique (m1 500 à 2 000 m²), un parking (801 places privées dont 769 en sous-sol en R-1, R-2), un parking public en sous-sol de 100 places et quelques places en surface.

Initialement le programme comportait la réalisation de 71 235m² de SDP dont 50% en Tertiaire et activités et 50% en logements, comprenant un équipement public, sur un terrain de 32 000m². La

SADEV (l'ancien aménageur) a fait valoir à deux reprises la nécessité de modifier le programme tendant à un ratio de 70% logements et 30% tertiaire.

Après avoir réalisé la première tranche de logements et Foyer social pour 18 000m², la SADEV a proposé et présenté en 2013 un programme remanié de 50 000m² de logements avec des bâtiments R+4 et 5 et R+8 sur la RD7, et un équipement public sur l'ensemble du site se traduisant par un quota d'environ 850 logements.

Cette hypothèse n'a pas été validée par la municipalité de l'époque repoussant l'examen de ce dossier après les élections municipales de 2014.

Le changement de municipalité de 2014 s'est traduit par la validation et une approbation sans réserve de ce changement d'option tendant à privilégier une solution de « remplissage maximum » du terrain pour « équilibrer un bilan financier ! ».

Pour officialiser ce nouveau programme actant cette densification excessive, la ZAC initiale de Paul HOCHART a été supprimée et un nouvel aménageur EIFFAGE a été désigné par L'EPT Grand Orly Seine Bièvre. Le dossier de présentation affiche aujourd'hui un choix non négociable de 52 000m² de logements + équipements publics, avec des bâtiments R+8 et deux tours R+14.

L'espace végétal public y est proposé pour 650m² avec une place de 1 500 à 2 000m² et la vision d'un aménagement doux, d'une Ecozac (principe antérieurement retenu) répondant aux critères actuels d'aménagement durable sont purement et simplement évacués dans l'actuel projet.

II) **ANALYSE DU DOSSIER**

Le parti pris de la ville et du territoire du grand Orly Seine Bièvre fait fi des problématiques environnementales et va à l'encontre de toutes les préconisations permettant d'assurer une véritable transition écologique sur son territoire.

A) **Aspects réglementaires**

Le PLU de la ville a fait l'objet d'une modification simplifiée en juin 2020.

Cette modification portait sur la réglementation de l'implantation des bâtiments en limites de propriété et le long des voies. Elle portait également sur les modifications des règles de traitement des façades.

Mais pas sur la modification des règles imposées aux hauteurs des bâtiments de la zone UP 9.

Par conséquent, l'adoption du projet soumis à consultation publique impliquerait une nouvelle modification du PLU.

B) **Les nombreuses problématiques environnementales ignorées**

Des réponses précises doivent être apportées à l'avis de la MRAe du 20 juillet 2020 qui s'inquiète d'enjeux environnementaux particulièrement préoccupants.

RAPPEL : Extrait Article L122-1 alinéa III : « *L'évaluation environnementale est un processus constitué de l'élaboration, par le maître d'ouvrage, d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, dénommé ci-après " étude d'impact " , de la réalisation des consultations prévues à la présente section, ainsi que de l'examen, par l'autorité compétente pour autoriser le projet, de l'ensemble des informations présentées dans l'étude d'impact et reçues dans le cadre des consultations effectuées et du maître d'ouvrage.*

L'évaluation environnementale permet de décrire et d'apprécier de manière appropriée, en fonction de chaque cas particulier, les incidences notables directes et indirectes d'un projet sur les facteurs suivants :

1° La population et la santé humaine ;

2° La biodiversité, en accordant une attention particulière aux espèces et aux habitats protégés au titre de la directive 92/43/ CEE du 21 mai 1992 et de la directive 2009/147/ CE du 30 novembre 2009 ;

3° Les terres, le sol, l'eau, l'air et le climat ;

4° Les biens matériels, le patrimoine culturel et le paysage ;

5° L'interaction entre les facteurs mentionnés aux 1° à 4°.

-Des sols et la nappe phréatique très dangereusement pollués.

L'étude d'impact minimise les effets de ces pollutions chimiques (page 10), sachant que sur les 8 lots, seuls les lots 1,2,3 ont récemment été étudiés (en janvier 2020).

Dans les sols, il a été trouvé des hydrocarbures, des métaux lourds, des HCT, des C10-C40 et HAP...

Dans la nappe phréatique (orientée nord-sud), il a été trouvé des PCE, TCE...à l'origine inconnue et en perpétuel dégazage.

-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) ?

-Quelles sont les garanties de maîtrise des rejets gazeux toxiques permanents et « *de sources inconnues* », particulièrement au droit des lieux sensibles (école, résidence des seniors). Ces pollutions gazeuses pouvant être relarguées en fond de fouille lors des travaux des fondations mais également s'immiscer de façon permanente à travers les interstices du sol et les cloisons des futurs bâtiments pouvant polluer des habitations.

L'étude d'impact (page 306) recommande de n'utiliser ni les terres en place pour un usage de potager, jardin pédagogique, cultures fruitières, ni les eaux l'eau souterraine pour l'arrosage.... Et en même temps écarte les risques par ingestion !

Page 9, la MRAe s'inquiète ainsi : « *le maître d'ouvrage considérait le risque sanitaire comme modéré dans la version précédente. **La MRAe estime au contraire l'enjeu pollution des sols et de la nappe comme un enjeu fort** notamment au regard des futurs usages sensibles du site (logements, jardins, parcs, personnes sensibles, écoles. ».*

Toujours page 9, 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 (PCB).*** »

En plus de traiter des risques par inhalation de ces gaz, page 12, la MRAe recommande de :

- « *Traiter le risque par ingestion notamment au regard des logements situés au RDC et ayant souvent accès à un jardin privatif, et du jardin botanique (ndlr : prévue pour l'école...), et ce sur tout le site de la ZAC.*
- *Produire l'EQRS (Etude Qualitative des Risques Sanitaires) du lot 1, concernant le groupe scolaire, en y considérant le risque d'ingestion notamment car le groupe scolaire comporte un jardin botanique*
- *Réaliser l'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS) sur tous les secteurs accueillant des logements en y intégrant le risque par ingestion.*
- *Produire l'Analyse des risques résiduels (ARR) comme mentionné en page 306 du dossier de réalisation (étude d'impact), d'un plan de gestion comportant un suivi environnemental et de l'étude d'impact ainsi que des mesures de dépollution, absentes du dossier, et leur chiffrage »*

L'aménageur répond dans son addendum qu'il n'y a aucun risque d'ingestion et page 7 qu'il n'y aura pas de jardin botanique (ou pédagogique) dans l'école, alors qu'il est explicitement décrit dans le résumé de l'étude d'impact (page 37) !!!

Il ajoute page 9 qu'un plan de gestion des terres à excaver sera réalisé... en 2021 et que les terres polluées pourraient être recouvertes de 50 cm à 1 m de terre si c'est possible...

a) *Un dossier LOI SUR L'EAU inexistant en cours de rédaction*

La nappe est à faible profondeur (moins 3 à 4,2 m). Des risques de pollution ou de remontées sont à craindre, notamment dans la phase de mise en place des fondations et creusement des parkings.

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.

Cela n'est pas évoqué, alors que la commune de L'Haÿ-les-Roses est couverte par le SAGE de la Bièvre.

Tout projet d'urbanisme doit être compatible avec les prescriptions du SDAGE. Ainsi, ce projet est actuellement concerné par l'ancienne version du SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, celui de 2010-2015.

La MRAe, page 2, « *recommande de justifier que les secteurs pollués vont être évités pour l'implantation des bassins de rétention/infiltration, à défaut de confirmer que les bassins vont être étanches.* »

L'aménageur répond page 13 que les bassins seront infiltrants (non étanches) et les zones polluées si possible évitées...

b) *Des inventaires sur la flore et la faune systématiquement sous-évalués.*

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.

La MRAe, avait mis en évidence en 2019 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.

En réponse, dans l'addendum, il est signalé un nouveau et unique inventaire le 23 avril 2019 avec la découverte de seulement 2 espèces d'oiseaux en plus (accenteur et moineau) qualifiés faussement de non protégées ! Le hérisson n'est même pas listé.

Ainsi, le bureau d'étude indiquait que la liste n'est pas exhaustive (page 45 de l'inventaire 2019) mais cela ne l'empêche pas d'affirmer que l'aire d'étude ne présente pas d'enjeu écologique particulier !

Pourtant, un rapide passage sur la zone (mai et juin 2020) nous a permis d'observer **quelques autres espèces protégées** (soulignées ici) : Verdier, Rouge gorge, Pinson, Mésange bleue, Mésange charbonnière, Moineau domestique, Rouge queue noir, Pouillot véloce, Accenteur mouchet, Troglodyte mignon, Fauvette à tête noire, Fauvette des jardins, passage d'un faucon crécerelle, d'un héron cendré...

En plus des espèces communes : corneille, pie, étourneau, perruche, merle, pigeon biset et ramier...

Pourquoi sous-estimer cette avifaune ?

Des mesures de protection et préservation sont à présenter en urgence.

Quid donc de la prise en compte, à minima, de la Liste rouge régionale des oiseaux nicheurs, dits communs, d'Ile-de-France, publiée en 2012 par l'Union internationale pour la conservation de la nature (UICN), et par les préconisations et études du STOC (Suivi Temporel des Oiseaux Communs).

La MRAe rappelle l'obligation de déposer une demande de dérogation à l'interdiction de destruction de toutes espèces protégées identifiées sur le site... »

De même, quelles mesures de protection seront prises dans la phase chantier concernant l'actuelle coulée verte (en limite nord du projet) ?

L'addendum ne répond pas à ces demandes fondamentales.

c) *Un paysage encore plus en déficit d'accès aux espaces verts.*

Ce projet va renforcer un paysage urbain majoritairement en habitat collectif dense, notamment par l'édification nouvelle des deux barres (R+14 et R+15), présentées page 42 comme « *une entrée de ville élancée et rassurante...* » et permettant « *un dialogue avec l'habitat collectif présent des années 60-70...* » (page 16 addendum)

La MRAe « *recommande de produire une analyse paysagère intégrant les nouvelles hauteurs des deux tours, de justifier l'intégration paysagère du projet dans son environnement et de présenter une projection de l'ombre portée des deux tours prévues tout au long de l'année et aux différents horaires de la période diurne.* »

Il est fondamental de conserver au maximum les arbres à haute tige existants, notamment ceux le long de la RD7 (arbres d'alignement protégés par la loi du 8 août 2016 n° 2016-1087). Il faut plus de 20 ans pour retrouver les bénéfices écologiques de tels arbres, qui souvent accueillent une avifaune protégée.

d) *Des impacts sur la circulation supplémentaire induite par la construction de 960 logements largement minimisés (p 307), de même que les places de parking !*

L'étude conclut qu'il n'y aura pas d'impact car les riverains vont massivement utiliser les transports en commun, sans fournir les éléments nécessaires à cette affirmation. A ces constructions vont s'ajouter l'augmentation du trafic liés à la fréquentation de la gare et la construction d'au moins 600 logements à Lallier !!!

Pas de plan de circulation et d'aménagement (hors îlots) prévus : pas de PDUI ni local, ni intercommunal à l'étude).

Il n'y a pas de plan d'éventuelles pistes cyclables ni leurs connexions aux pistes extérieures au site (toujours en attente de la publication du diagnostic vélo finalisé à l'été 2019 et financé par le T12). La ville dit réaliser actuellement un schéma directeur des mobilités actives (à l'étude depuis 2018 et l'agenda 21...).

La MRAe regrette « *que ce schéma n'ait pu être réalisé en amont du projet.* »

801 places de parking privé pour une arrivée estimée de 2300 habitants et la construction de 960 logements (habituellement ratio de 0,8 à 2) !

Dans un quartier déjà en manque de places de stationnement et dont les axes sont saturés notamment la rue P. Hochart (8000 véhicules aujourd'hui), quelles perspectives !

La durée des travaux de 72 mois minimum n'est pas une durée courte et le temps de persistance des Gaz à Effet de Serre est relativement longue, les GES ne disparaissent pas une fois les travaux finis (CO2 environ 100 ans, CH4 environ 14 ans).

e) *Un projet aggravant les nuisances sonores de la RD7 (classé en catégorie 2, niveau sonore de 65 à 75 dB(A))*

La MRAe demande ainsi de « *justifier la localisation des immeubles d'habitation compte tenu de leur proximité avec la RD7, et présenter la simulation des pollutions sonores auxquelles seront exposées les populations* ». Elle pose « *la question du bruit quand les fenêtres des logements sont ouvertes...* »

Pour rappel, c'est le long de la RN7 que seront implantés les logements sociaux et les 175 chambres du foyer...

L'aménageur répond page 19 que « *la hausse du niveau sonore liée à l'augmentation des trafics routiers ne sera pas perceptible...* » et que les bâtiments le long de la RD7 serviront « *d'écran sonore pour les cœurs d'îlots...* »

Il est indiqué le relevé de niveaux sonores de 70dB(A) le jour et 60 dB(A) la nuit. Le long de la RD7, mais balayant également le site dans son épaisseur, sans baisse significative de niveau.

Pour apporter une réponse en atténuation de cette nuisance réelle et forte, il est indiqué deux informations contradictoires : que les bâtiments le long de la RD7 constitueront un écran acoustique. La MRAE note d'ailleurs à ce sujet que les immeubles tertiaires seraient nécessairement une meilleure solution que des bâtiments d'habitation.

Mais il est aussi indiqué que les bâtiments d'habitation du projet seront à multi-orientations : de façon à permettre de situer les pièces de repos à l'opposé de la source du bruit.

Cette belle idée ne peut trouver de réelle solution dans les bâtiments que la contrainte financière actuelle semble imposer aux constructeurs une conception de bâtiments organisés avec des distributions verticales regroupées avec un couloir relativement court, desservant des logements de part et d'autre.

Ce qui se traduit par une organisation du type suivant : deux logements T4 ou T5 aux deux extrémités du bâtiment, avec ouvertures en pignons et en façades, donc avec plusieurs orientations et deux ou trois petits logements de type T3 ou T2, T1 en partie centrale. Ces derniers étant mono orientés.

De tels bâtiments, disposés en ligne droite, ne peuvent excéder une longueur, de 32 à 36m.

Une variante peut être conçue avec des bâtiments en équerre ou en ligne brisée.

Or, il est visible sur les plans schémas joints au dossier qu'il est prévu des bâtiments le long de la RD7, de plus de 100m de longueur, recoupés de joints de dilatation.

Par conséquent les logements qui y seront construits ne pourront pas, pour leur très grande majorité, bénéficier de plusieurs orientations.

Les mêmes dispositions se retrouvent sur les bâtiments de l'ensemble du projet, avec des longueurs excessives, quoique moindres, sauf pour les 2 tours.

La « solution » proposée est donc totalement inexacte et inopérante.

f) Un projet générateur d'un important îlot de chaleur.

La MRAe « *recommande de quantifier les facteurs favorisant les îlots de chaleurs avant et après projet afin d'évaluer les effets du projet sur ce phénomène.* »

La réponse (addendum page 21) confirme que les espaces verts passent de 24.000m² à 4.400m² et minimise cet impact qui devrait être compensé par : « *6.000m² de toitures végétalisées, soit 50% des toitures* » !!!

Qui peut croire qu'en plein été des toitures desséchées d'une vingtaine de cm d'épaisseur vont compenser l'impact négatif de l'îlot de chaleur (sauf à les arroser copieusement) ???

Seulement 20% des surfaces non bâties seront en pleine terre (page 22), en y incluant bien sûr la coulée verte départementale !

- f) *le danger des ondes électromagnétiques des lignes à haute tension qui passent le long de la RD7.*

La réglementation du 15 avril 2013 demande d'éviter d'implanter des établissements sensibles dans les zones à proximité d'ouvrage THT. L'ANSES recommande de ne plus installer ou aménager des établissements sensibles (hôpitaux, maternités, établissements accueillants des enfants etc...) à moins de 100 m d'une ligne THT.

En réponse, le pétitionnaire indique que le groupe scolaire se situera à 140 m de ligne THT.

Pour les autres riverains dans la zone des 100 m impactés : pas de réponse.

- g) *Des interactions avec les autres chantiers du secteur minimisées, pour des travaux d'une durée d'au moins 6 ans.*

Page 71, seules les ZAC Lebon-Lamartine et Chérioux sont citées comme pouvant avoir un impact temporairement cumulé, en termes de trafic poids lourds, de terres (polluées) à excaver, gérer, évacuer, de risques de pollutions (sol, air), de dégradation du paysage et des chaussées, des nuisances pour les populations...

Oubliés les chantiers Lallier et ligne 14 (à 400m), marché Locarno (à 800m), Anatole France à Chevilly (1 km)... et autres chantiers le long de la RD7 et promoteurs privés.

6 ans de pollutions sonores, olfactives, potentiellement chimiques, poussières, embouteillages, chaussée abimée...

C) Une densification excessive obtenue au détriment des espaces verts avec la construction de moins de 6% de logements sociaux

- a) Une densification excessive

Rappelons quelques chiffres comparatifs significatifs :

-70 à 80 logements/ ha, ce sont Les Cités Jardins. Ce que l'on rencontre aux Sorbier à Chevilly Larue, à la Vallée aux Renards à L'Haÿ les Roses, etc. Et on peut aisément apprécier la qualité de l'espace donné aux habitants de ces quartiers. Dans le cas de Paul Hochart, une telle densité conduirait à environ 250 logements !

-115 logements /ha, ce sont les grands ensembles de la Courneuve.

-270 logements /ha, ce sont les habitations HBM des Bd des maréchaux à Paris On nous en propose ici 320 !

-Enfin 450 logements/ha, ce sont les ensembles Haussmanniens de Paris.

Ce qui met en évidence l'incongruité de la proposition d'aménager ce site avec une telle densité de 320 logements /ha.

C'est près de 960 logements (900 dans le précédent projet) qui seraient ainsi réalisés sur ce secteur, toutes tranches confondues et qui vont s'ajouter aux 600 (a minima) du secteur Lallier.

Concernant la nature des logements

Le projet prévoit une SDP logements de 54 300 m² pour 960 logements, se répartissant comme suit :

- 50 logements sociaux (au lieu des 100 annoncés précédemment), sans indication de leur typologie ni de leur type PLS ou PLAI, etc. de 64 m2 moyen, soit 3 200m2. Ce sont les seuls logements susceptibles d'accueillir des familles du secteur social ;
- 175 logements pour la reconstruction du Foyer Coalia (soit 175 logements de 26.5m2, soit 4 700m2) ;
- 120 logements de la Résidence Services Seniors de 45m2, soit 5 400m2, à condition toutefois que cette résidence services réponde aux conditions légales pour être assimilée aux logements sociaux prévues par le code de la construction et de l'habitation et le code de l'action sociale et des familles (conventionnement et modalités de gestion, financement public notamment par le biais de prêts conventionnés PLU, PLAI, PLUS...)

Soit un ensemble de 345 logements de l'ordre de pour 13 300m2.

En l'état des informations fournies, la création de logements sociaux représente moins de 6% de la totalité du programme de logements présenté (3 200 m² / 54 300 m²) !

- Le solde des logements concerne exclusivement des logements en accession privée, pour une SDP de 41 000 m², soit 615 logements.

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 Est de la ville, la proximité du quartier de la gare de métro et la forte desserte en transports en commun de ce secteur.

Dont acte mais rien ne justifie cependant une telle densification.

Rappelons que la prise en compte de cet objectif, ajouté à celui du secteur de la gare + densification du centre-ville + l'aménagement Locarno + l'ouverture du marché du foncier aux promoteurs, conduisent à une densification de 3.000 logements, voire plus, à l'échelle 2030, soit au moins 35% de plus que ce que demande le SDRIF (Schéma d'Aménagement de la Région Ile de France) !

3000 logements, ce sont près de 7200 habitants en plus soit une augmentation de plus de 23% de la population l'haÿssienne en quelques années.

Nous pensons utile de ramener le programme global à un maximum de 600 logements et 15 000m2 d'activité tertiaire ou secondaire propre, avec les mêmes données pour le Foyer Coalia et pour la Résidence service Seniors, et 50 logements sociaux.

Resterait donc 600 – 345 = 255 logements en accession pour 16 320 m2

Soit une SDP globale Logements et foyers de 13 300 + 16 320 = environ 30 000m2

Soit environ 60% du programme logements de EIFFAGE tel qu'il résulte du projet présenté.

Concernant les hauteurs de bâtiments, pour respecter un cadre de vie acceptable pour les habitants, nous estimons qu'ils ne doivent pas dépasser R+4 à 5 avec retraits au niveau 5. Ce qui est d'ailleurs le cas des bâtiments réalisés dans la première tranche de l'opération. Pouvant cependant atteindre R+8 (maximum du PLU modifié) sur la RD7. Reste que la solution de deux bâtiments tours à R+14 (ce qui correspond à la hauteur des bâtiments de l'OGIF dites Tours marrons) n'est pas nécessairement à exclure en entrée de ville, mais demanderait une nouvelle modification du PLU.

Cette urbanisation à l'excès sur l'ensemble de la ville se fait au détriment des espaces verts (les deux derniers grands squares arborés seraient rasés) avec des équipements publics sous dimensionnés et des infrastructures de circulation déjà saturées (aucun PDUIF local, ni intercommunal à l'étude), rien sur un schéma de circulations actives.

b) Des logements sociaux pour les familles en nombre insuffisant

La gentrification du secteur s'effectue au détriment des logements pour personnes à revenus modestes puisque la programmation prévoit avec moins de 6% de logements pour personnes à revenus modestes : Seulement 50 logements dits sociaux contre 100 dans le précédent projet,

uniquement pour reloger les 200 expropriés du secteur de la gare. Donc des familles qui étaient déjà sur le secteur.

Avec la reconstruction annoncée de 100 logements sur le secteur de la gare, ce sont 150 logements reconstruits pour 200 détruits...

Au prétexte d'un « *rééquilibrage de la mixité sociale* », il est surprenant de constater que les financements ANRU servent à faire diminuer la part du social sur l'ensemble des secteurs Lallier-Hochart et sont dépensés pour financer de l'immobilier privé.

Bilan à terme sur ces 2 secteurs ANRU, si le programme présenté est retenu : moins 50 logements sociaux pour 1290 logements construits en accession ! Quand, par ailleurs, il y a près de 1500 demandes de logements très social inscrites sur le fichier de la ville...

Des logements dits sociaux uniquement en front de RD7...

Les 120 chambres du foyer et les 50 logements sociaux seront construits sur le lot 8, en bordure directe de la RD7 qui cumulent, avec ses 32 00 véhicules/jour, d'importantes nuisances sonores (70 à 75 dB), chimiques (pollution de l'air), ligne à très haute tension à quelques mètres, pollutions des sols et de la nappe phréatique qui dégage ici des polluants hautement toxiques (PCE, TCE, BTEX...), sans solution de contrôle à ce jour.

La majorité politique de gauche siégeant au territoire du grand Orly Seine Bièvre et son Président acceptent-ils au nom du pacte de gouvernance ce traitement des familles modestes ?

D) L'Abandon de l'objectif de mixité fonctionnelle

Elle n'apparaît plus dans le dossier de réalisation qui prévoit mais seulement de « *réaliser une armature commerciale en pied d'immeuble et de services diversifiée...* ». Il n'y aura que 1800 m² pour du petit commerce en pied d'immeuble.

Pourtant, avec la proximité de la prochaine gare de la ligne 14, du tramway T7, de la RD7 et au carrefour des 3 communes, cette zone apparaît particulièrement attractive pour l'immobilier de bureau et des activités secondaires propres. Une synergie avec les communes limitrophes pouvant permettre de créer ici un véritable pôle économique, créateur d'emplois.

La municipalité abandonne cette opportunité de créer de l'emploi, au profit du seul logement résidentiel qui va transformer définitivement L'Haÿ-les-Roses en ville dortoir.

E) Des équipements publics insuffisants

-Non prévus, les équipements publics doivent pourtant répondre aux besoins des riverains (pas de crèche, pas de véritable salle de réunion, pas de salle culturelle, pas d'annexe de la poste ou autre services publics, etc...).

Pour 2300 habitants supplémentaires, il n'est prévu ici qu'un petit gymnase équipé en dojo (1060m²) et une modeste salle de réunion (160 m²).

-Un groupe scolaire prévu pour 700 élèves (10 classes maternelle + 15 classes élémentaire prévues) : outre les difficultés de gestion et d'animation d'un ensemble aussi important (maternelle et élémentaire), le nombre de classes prévues est pourtant largement insuffisant ! Ce sont donc deux groupes scolaires qu'il conviendrait de créer. En effet, pour un ratio admis de 0,8 enfant par logement, ce sont environ 770 élèves qui devraient arriver. Sans compter les dédoublements des CP et CE1, le groupe scolaire apparaît déjà en tension (le potentiel d'accueil pour 15 classes non dédoublées est de 705 élèves).

De plus le rapport entre classes de maternelle et d'élémentaire reste déséquilibré : en général, il est de 1,6-1,7 (1 classe de maternelle pour 1,6 classes d'élémentaire) ...

Sur l'ensemble des secteurs Lallier-Hochart, 20 classes seulement vont être créées pour un accroissement de la population d'environ 3740 habitants et donc potentiellement 1000 élèves supplémentaires (en retirant foyer Coallia et résidence des séniors), soit une moyenne de 50 élèves pour ces 20 classe...

De plus les établissements scolaires publics en aval sont-ils en capacité d'accueillir ces nouveaux élèves (collège, lycées) ?

Enfin, il n'est à aucun moment prévu de créer des berceaux de crèche. Or les crèches existantes sur la ville sont déjà en extrême tension et les modes de garde alternatifs sont déficitaires. Il faut rappeler que lors de la création d'une ZAC, le concédant comme le concessionnaire sont tenus de prévoir les équipements publics nécessaires aux besoins de la population supplémentaire générée par les nouvelles constructions. Les projets présentés dans ce cadre étant exonérés de taxe d'aménagement, l'aménageur a l'obligation de prendre à sa charge le coût de construction des équipements à hauteur des besoins des nouveaux habitants, le concédant gardant à sa charge le coût excédentaire, réputé devoir servir aux habitants déjà en place.

Au titre de ces équipements obligatoires figurent notamment l'ensemble des établissements dédiés à la petite enfance (crèches) et à l'éducation (écoles maternelles et élémentaires, collèges et lycées). Constituent également des équipements nécessaires, les équipements sportifs et culturels ouverts à tous. Il est manifeste que le programme présenté ne tient pas compte de ces obligations.

C) La fragmentation des espaces et l'inutilisation de la quantité comme de la qualité des espaces de respiration offertes aux habitants du nouveau quartier.

En affirmant une volonté politique claire de sortir des schémas simplistes de la résidentialisation, (ce qu'avait commencé à travailler la municipalité précédente) il est possible de valoriser de manière tout à fait importante la surface végétales en pleine terre, et fortement arborée, pour le plus grand bien des habitants.

Les schémas joints (en annexe) qui suppriment seulement quelques pointes de bâtiments de la partie NE par rapport au plan présenté par l'aménageur, mettent également en valeur la grande dimension de l'espace qu'il est possible d'offrir aux habitants, éventuellement dans le cadre d'une gestion publique.

L'espace central qu'il est possible d'obtenir, si les parkings sont bien en sous-sol des bâtiments, est de l'ordre de 8 à 10 000m², soit plus que la surface du square Allende devant la Roseraie !

A quoi s'ajoutent les espaces interstitiels –beaucoup moins valorisant, mais créant des percées transversales utiles et les espaces végétalisés de voies et abords extérieurs des bâtiments.

Mais le fait de concevoir l'opération comme l'intervention d'un grand nombre d'opérateurs, qui tous conçoivent leurs opérations dans le cadre de la « résidentialisation », conduit à un morcellement catastrophique des espaces internes et leur neutralisation en tant que valeur d'usage pour les habitants.

Conclusion

L'option présentée plus haut de 600 logements conduit à un besoin de financement complémentaire de l'ordre de 17 000k€

Si les acteurs concernés avaient été sollicités

- Le département (et le T12 éventuellement) : achat de la « parcelle centrale » de 1ha pour l'associer à la Coulée verte = - 9M€ sur le bilan.
- Le Territoire : modification complète du dossier et nouveau concept d'aménagement du secteur. (voire même, pourquoi pas, achat des terrains et création d'une forêt urbaine de 2.5ha !) + un hôtel d'activité, etc.

En outre, on ne peut que déplorer le caractère très peu explicite du « bilan financier » de la ZAC projetée ! En effet, les postes sont présentés de façon très sommaire et sans aucun détail, ce qui interdit toute analyse de la fiabilité et de la sincérité dudit bilan.

De multiples hypothèses sont imaginables à condition que chacun des acteurs politiques en présence assume son rôle et sa mission, qu'il s'agisse :

- de la Ville, qui devra gérer et animer ce nouveau quartier,
- du Territoire, dont on rappelle qu'il détient la compétence d'urbanisme et d'aménagement dudit territoire, y compris dans la répartition des logements, équipements publics, activités tertiaires ou commerciales, entre les différentes communes qui le composent,
- du Département, directement concerné par l'aménagement des abords de la RD et de la coulée verte ainsi que par la construction d'un nouveau collège,
- de la Région, en ce qui concerne l'éventuelle nécessité d'un nouveau lycée et la gestion des transports,
- l'Etat, notamment par le biais de son établissement public qu'est l'ANRU, dont on ne peut que s'étonner qu'elle finance aussi lourdement un projet mené par un aménageur privé pour des logements essentiellement dédiés à l'accession privative.

Mais rien de tel n'est envisagé et encore moins la concertation du public qui est superbement mis à l'écart

Une seule réunion dite de « concertation » qui n'a été qu'informative avec un projet à nouveau ficelé (en juillet 2020 avec la présence d'une dizaine de riverains, hors élus et administratifs).

L'article L. 123-2 permet de s'affranchir d'une enquête publique, dernière forme réellement démocratique de consultation des citoyens. L'enquête publique par la présence d'un commissaire enquêteur permet, d'une part, par la tenue de permanences, une information plus précise (non dématérialisée) du public et d'autre part une véritable analyse des contributions sur le fond.

Pour la précédente consultation, en juin 2019, la synthèse de la participation du public rédigée par le donneur d'ordre (la municipalité...) illustre parfaitement cette parodie de « concertation », qui se contente de comptabiliser les avis « pour » (exprimés en 2 ou 3 mots) et les avis qualifiés de « contre », sans analyse des dizaines de pages d'argumentaire...

A noter cette perle dans le document signé par l'EPT12, « Modalités de participation du public... » (arrêté A2020-508 du 28/07/20), page 1, qui indique que « la programmation prévoit la construction de 54 logements sur 300m², de 1800m² d'activités économiques... ».

L'ensemble de la documentation représente 3073 pages (2565 pages pour la seule étude d'impact), à consulter sur écran ou dans un bureau inadapté (1 personne à la fois), avec les contraintes des horaires d'ouverture de la mairie, incompatibles avec une activité professionnelle.

C'est mission impossible ! Mais de qui se moque-t-on ?

PJ n3 consultation pub ZAC P. Hochart.pdf

10/10/2020

Je suis XXXXX, et je me prononce nettement contre le projet d'aménagement proposé concernant la ZAC Paul Hochart.

- L'explication de la mairie pointe notamment la nécessité de « rééquilibrer » la population du quartier. Le nombre de logements sociaux prévus, même en comptant la résidence seniors et le foyer Coallia (qui est remplacé : ce n'est pas une nouvelle implantation) ne répond pas à l'objectif de diversité du quartier car il favorise nettement l'accession à la propriété ; l'aspect est d'autant plus flagrant quand on l'articule avec les autres projets dans notre ville : l'augmentation de la population se fait, non seulement en pourcentage, mais aussi en chiffres nets, au détriment des catégories populaires, alors qu'elles forment la grande majorité des demandes de logement en attente.
- C'est d'autant plus gênant alors que le métro va sortir de terre (ce qui n'était pas prévu dans les tout premiers plans) non loin du quartier. Il serait absurde de considérer qu'il ne serait pas accessible pour cause de renchérissement du foncier à ces couches sociales, qui seraient alors relégués dans des villes plus éloignées. Une telle politique d'aménagement urbain est à l'opposé de mes conceptions.
- Un projet de banlieue dortoir pour L'Haÿ, mais de « dortoir de luxe » ? Là non plus je ne peux y souscrire. Le projet initial, datant d'il y a plus de 6 ans, a été abandonné. Pour autant, ne pas développer des projets susceptibles d'apporter de l'emploi dans notre ville est inconcevable. Un métro à quelques centaines de mètres serait un argument évident pour l'implantation de sociétés dans des immeubles de bureau, et pourrait avoir des répercussions positives sur tout le quartier, notamment pour des commerces. Dans le projet, cette dimension est portion congrue, à tort. D'autant qu'un immeuble de bureau en façade de la RD7 serait très approprié pour réduire les nuisances notamment sonores pour les habitations « côté jardin », moins exposées à ce grand axe.
- Les infrastructures me paraissent très discutables : que ce soit le groupe scolaire, dont je lis dans des études qu'il serait vite sous-dimensionné, l'inexistence de grands aménagements de vie de quartier, l'absence de crèche, il y a un déséquilibre flagrant entre la densification l'habitation, et les locaux et moyens correspondant de vie sociale. De même il est prétendu que la circulation automobile ne sera pas grandement affectée. Alors même qu'un nombre important de parkings est prévu, c'est un pari sur des modes de déplacement qui, ne s'intégrant pas dans un schéma directeur détaillé et convaincant des déplacements dans la ville, me paraît largement hasardeux.
- Le bâti tient une place très importante. C'est le cas en (selon les termes des études) immeubles « de belle hauteur », dérogeant au précédent schéma, mais aussi en surface au sol. L'espace de vie et de respiration entre les bâtiments me semble, au vu des plans, tout-à-fait contestable. Je sais qu'il existe d'autres suggestions : à quand un débat contradictoire en la matière ? De plus, la végétalisation de toit, pour judicieuse qu'elle soit, ne peut remplacer même si elle correspondait m² pour m², la « pleine terre ». Le projet risque de créer une concentration de phénomènes de chaleurs, dans un quartier qui ne bénéficie pas d'une pléthore de parcs, squares et parcelles naturelles. Alors qu'une interaction intéressante pourrait se faire avec la coulée verte départementale, ce ne sera pas, à la pointe Paul Hochart, « plus verte L'Haÿ »...
- Les terrains semblent, d'après l'étude de la MRAe, poser quelques soucis en matière de pollutions antérieures. Je ne suis pas qualifié-e pour prendre partie dans ces débats, mais je suis très peu convaincu-e par les solutions de remblaiement de 50 cm à 1 m de terre nouvelle, ou quant aux assurances que tout risque en matière d'ingestion serait écarté, que la maîtrise des effets sur la nappe souterraine serait optimale, etc. Les responsabilités n'en incombent pas à la seule ville de L'Haÿ, vu les interdépendances entre 4 communes dans ce quartier ? Fort bien, creusons la question avec elles... et prenons le temps de le faire, sans précipitation ni coups de force.

Ainsi, du fait des zones d'ombre du projet, des risques en matière écologique et de développement, des impensés quant aux conséquences, de l'absence de réelle vie de quartier, d'une conception « élitiste » de l'aménagement urbain, d'une quasi-absence de vie économique sur ce territoire, à nouveau, je le dis : je suis opposé-e à ce projet, et je demande non seulement que ma voix soit

comptabilisée comme tel, mais qu'il soit répondu aux présents doutes et aux objections, afin que s'instaure un véritable dialogue qui me semble faire défaut dans cette ville.

10/10/2020

Je suis contre le projet d'urbanisme de la zac secteur Hochart.
le terrain est bien trop pollué pour construire école ou maison de retraite ..
Je ne veux pas voir ce quartier etre transforme a son tour .
Les quartiers voisins manquent cruellement de lieu d'échanges culturels .
Il est temps de prendre des décisions qui vont dans le sens de la transition écologique et donc proposer des projets cohérents avec celles ci..

10/10/2020

Madame, Monsieur,
Je me permets de vous écrire concernant le projet d'urbanisme de la ZAC de Paul Hochart et de vous faire part de mon avis négatif à propos de cette intention.
Le projet que vous proposez entraînerait un repli du quartier sur lui-même ce qui n'est pas une ambition intéressante.
De surcroît il ne propose pas d'infrastructure(s) culturelle(s) ce qui manque cruellement à cette ville.
La culture permet une ouverture d'esprit et sur le monde.
Je vous remercie de prendre en compte mon avis et vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

10/10/2020

Avis dans le cadre de la procédure de consultation publique du dossier de réalisation de la ZAC Paul Hochart.

Observation préliminaire : Les documents proposés à l'étude ne correspondent pas à la description faite par EPT GOSB dans son arrêté du 28/07/2020 définissant les modalités de la consultation publique.

Entre autres points relevés dans le dossier de réalisation du 07/09/2020 Ville de L'Haÿ les Roses - EPT GOSB et dans le document Mise à jour de l'évaluation environnementale. Eiffage aménagement du 04/06/2020 :

1. La salle polyvalente de 160m², équipement public, sera construite en VEFA, donc finalement à la charge de l'acquéreur, et pas à celle de l'aménageur.
2. La résidence seniors de 120 logements pour 6 700m² sera-t-elle construite en tant que logements sociaux ou non ?
3. 2 immeubles d'habitations privés seront respectivement édifiées en R+14 et R+15. Le PLU actuel ne le permet pas. A ce jour la procédure de modification annoncée n'est toujours pas entamée, ni annoncée. Il est d'ailleurs curieux dans le document Dossier de réalisation daté de septembre 2020, de lire que cette procédure sera lancé en juin 2020 !
4. 800 places de stationnement pour les résidents sont prévues. Ce nombre correspond aux dispositions de la zone UP du PLU actuel, soit 1 place par logement plus 1 pour 5 logements à destination des visiteurs (960 logts au total, dont 175 pour le FT, 120 pour le RSS, soit 665 logements dont 50 sociaux. Donc 665 places park + 665/5 = 798 places de parking). Cependant, ne sont pas pris en compte les logements de la résidence service seniors ni les logements du foyer travailleurs.

5. Le groupe scolaire et le gymnase sont implantés sur l'îlot 2 dont la pollution du sol est avérée. Il est précisé que la construction sur vide sanitaire est possible. L'EQRS réalisée par ERG ENVIRONNEMENT parle d'un vide sanitaire de 20 à 80cm. L'écart de 60cm ne permet pas un particulier, qui n'est pas homme de l'art, de considérer qu'il a l'information suffisante pour juger du bien-fondé.

De plus, il n'est nulle part précisé si la cour, les espaces verts et le préau seront sur vide-sanitaire afin d'être isolés des remontées de pollution du sol.

6. Le bilan de l'opération est trop succinct pour le considérer comme un document permettant de se prononcer sur la fiabilité de ce projet.

De plus, dans un contexte de pertes financières probables à venir pour le budget de la commune du fait de la suppression de la Taxe d'Habitation et de la stagnation de la compensation par l'Etat, il aurait été pertinent de consacrer une partie du tènement à des bâtiments d'activité.

Ces quelques points mentionnés ci-dessus, ainsi que l'ensemble de ceux relevés par l'association ALUDHAY, que je reprends à mon compte, m'amènent à m'opposer à la réalisation de ce projet tel qu'il nous est présenté.

Je demande donc que ce projet auquel je m'oppose soit révisé.

Voir document PDF joint

PJ n4 _ Consultation publique ZAC Paul Hochart

11/10/2020

Bonjour. Je suis contre le projet d'urbanisme de la ZAC Paul Hochart car il y a un réel besoin de culture dans ce quartier.

11/10/2020

Madame, Monsieur bonjour,

Suite à votre enquête sur les projets d'urbanisme, je **suis contre** la réalisation du nouveau projet ZAC. Cette partie de **ville a besoin de plus d'infrastructures culturelles et artistiques**. La ville a assez de bureaux et d'espaces verts. Par contre la vie artistique est complètement mise à côté, la chose qu'il faudra changer.

Bien cordialement,

11/10/2020

Madame, Monsieur,

Habitante de L'Haÿ depuis 2005 et ayant choisi cette ville pour sa densité raisonnable (avec les bénéfices induits dans la **qualité de vie** des habitants, sans compter une circulation des véhicules et des personnes plus fluide et donc plus sécurisée malgré la présence de l'autoroute) et une politique urbaine plus réfléchie que d'autres villes dans lesquelles j'aurais pu m'installer, je souhaitais vous manifester mon inquiétude et mon mécontentement concernant le projet Lallier Hochart pour les motifs suivants :

Le projet implique une surdensification de population dans le quartier (960 logements, soit 320 logements/ha), auxquels viendront s'ajouter 600 logements minima sur le secteur Lallier. Le nombre de nouveaux logements prévus sur l'ensemble de la ville, entre les projets municipaux et ceux des promoteurs privés, dépasse d'un tiers les exigences du SDRIF (Schéma d'aménagement de la Région

Île-de-France) et conduirait à une augmentation de 23% de la population L'Haÿssienne en quelques années.

Les équipements publics prévus sont manquants (crèche, services publics) ou insuffisants (groupe scolaire, équipement sportif)

Le bilan financier prévisionnel de l'opération est pour le moins obscur, ce qui paraît surprenant pour une opération d'une telle envergure et ne permet pas de vérifier la pertinence du projet : 25 M€ de dépenses pour les équipements, sans aucun détail ! et des recettes mal identifiées, à part les 7 M€ apportés par la ville. Rappelons que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone doit être pris en charge par l'aménageur.

En vous remerciant par avance de reconsidérer les aménagements envisagés en prenant en compte les impacts écologiques, économiques et sociaux catastrophiques intrinsèques de ce projet.

Bien cordialement.

11/10/2020

Bonjour

Vous trouverez ci-dessous mon avis sur le projet ZAC Entrée de Ville Paul Hochart

Pourquoi faut il ne pas mettre en œuvre le projet d'aménagement urbain ZAC Entrée de Ville - Paul Hochart à L'Haÿ les Roses

Les raisons sont multiples : déni démocratique, absence de la population dans un projet qui concerne tous les l'haÿssien-nes, aberration écologique, coût exorbitant ... Voici les principaux arguments qui devrait conduire à l'abandon de ce projet :

- Une concertation a minima : une seule réunion publique organisée en juillet 2020 suite à la modification du projet depuis la précédente consultation de juin 2019, en présence d'une dizaine d'habitants.
- Les conditions d'accès de la consultation n'encouragent pas l'expression des habitants sur un projet modifiant pourtant substantiellement le quartier : longueur des documents à étudier (plus de 3.000 pages) sur une durée d'1 mois, absence de visibilité du dossier de consultation sur le site de la ville. Certaines conditions ne sont même pas respectées : absence totale du dossier sur le site de l'EPT12.
- Le projet n'a pas été mené en concertation avec les villes voisines. Le Territoire Grand Orly Seine Bièvre n'a pas joué son rôle d'aménageur du territoire. Du coup, les logements sont privilégiés aux dépens de surfaces d'activités (artisanale ou bureaux) qui sont pourtant prévues sur les villes environnantes.
- Les terrains concernés sont pollués (sol et nappe phréatique), du fait de précédentes activités industrielles, et comportent des lignes à haute tension, alors qu'un groupe scolaire avec jardin botanique et une résidence pour seniors y sont prévus... Pour diminuer les risques, les autorités environnementales préconisaient d'implanter le groupe scolaire au sud-ouest du site. Le projet le prévoit au nord-ouest...
- Il manque des études (notamment études quantitatives des risques sanitaires, inventaires plus complets sur la flore et la faune, techniques de dépollution) et le dossier ne répond pas à la Loi sur l'eau.

- Le projet implique une surdensification de population dans le quartier (960 logements, soit 320 logements/ha), auxquels viendront s'ajouter 600 logements minima sur le secteur Lallier. Le nombre de nouveaux logements prévus sur l'ensemble de la ville, entre les projets municipaux et ceux des promoteurs privés, dépasse d'un tiers les exigences du SDRIF (Schéma d'aménagement de la Région Île-de-France) et conduirait à une augmentation de 23% de la population L'Haÿssienne en quelques années.
- Les équipements publics prévus sont manquants (crèche, services publics) ou insuffisants (groupe scolaire, équipement sportif).
- Les études présentées sous-estiment les problèmes de trafic automobile (notamment sur la rue Paul Hochart) et de stationnement pour le quartier, ainsi que les problèmes de bruit et de qualité de l'air pour les logements (essentiellement des logements sociaux) qui seront présents le long de la RD7. Sans compter les nuisances (bruit, qualité de l'air, trafic et stationnement) générées pendant la durée du chantier (au moins 6 ans), auxquelles s'ajouteront les nuisances du chantier de la gare « Trois communes », situé à 400m.
- Sur le plan environnemental, le projet implique la création d'îlots de chaleur, incompatibles avec les enjeux climatiques actuels. Et les espaces verts prévus sont insuffisants : seulement 20% des surfaces non bâties seront en pleine terre, et il s'agit en fait essentiellement de parcelles relevant du Département
- Enfin, le bilan financier prévisionnel de l'opération est pour le moins obscur, ce qui paraît surprenant pour une opération d'une telle envergure et ne permet pas de vérifier la pertinence du projet : 25 M€ de dépenses pour les équipements, sans aucun détail ! et des recettes mal identifiées, à part les 7 M€ apportés par la ville. Rappelons que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone doit être pris en charge par l'aménageur.

11/10/2020

Je suis **totale**ment opposée à ce projet pour diverses raisons :

- 1) La manière dont il a été conçu sans réelle consultation de la population :
 - a. Un seul projet nous a été présenté donc impossibilité de comparer avec d'autres.
 - b. Il n'y a pas eu de réel travail, de réelle étude de la part des habitants (sous forme de réunions de travail par exemple)
 - c. La présentation à la population se réduit comme toutes les autres réunions à une défense de son projet par M le Maire qui a réponse à tout, promet tout, aucune possibilité de développer des arguments contraires.
 - d. L'aménagement de ce quartier aurait dû s'intégrer dans une réflexion d'ensemble des différents projets concernant notre commune étant donné les transformations qu'apporteront le nouveau marché et l'arrivée de la station de métro, seul moyen de donner une réelle cohérence aux différents projets.
 - e. Un dossier de 3000 pages illisible pour la majorité des habitants de manière isolée car il demande du temps et un minimum de connaissances.
- 2) Ce projet tourne le dos aux problématiques environnementales et va à l'encontre de toutes les préconisations permettant d'assurer une véritable transition écologique sur notre territoire. :
 - a. Une surdensification au détriment des espaces verts qui disparaissent les uns après les autres au profit de grands ensembles de logements, politique contraire à celle de la plupart des grandes villes pour améliorer les conditions de vie des habitants.

- b. Notons que la hauteur des immeubles et en particulier des tours de l'entrée de ville sur la RD7 ne correspond pas à ce qui avait été annoncé au départ par le Maire, chaque modification aggrave les problèmes !
 - c. De plus pas de prise en compte des problèmes d'écoulement des eaux et de nappes phréatiques, de pollution de l'air, de pollution sonore ; de biodiversité, etc ; pas de réponse aux problèmes soulevés par la MRAE en juillet 2020.
 - d. Sur le plan de la circulation également on peut s'attendre à bien des difficultés, pas de pistes cyclables prévues dès l'aménagement de la zone, pas assez de places de stationnement publiques.
- 3) Ce projet ne répond en rien aux besoins de la population actuelle :
- a. Les logements qui seront construits ne sont pas destinés aux habitants en attente de logement, il manque des logements sociaux et la solution n'est pas d'en mettre à la vallée aux renards dans un quartier très défavorisé où les conditions de vie sont très difficiles.
 - b. Nous voulons une ville agréable à vivre, aérée (et non des immeubles hauts en bordure de rue), des squares où se promener ou s'aérer, une ville riche d'activités alors que le projet ne prévoit pas assez de nouvelles activités contrairement aux communes voisines.
 - c. Aucun projet culturel d'ampleur dans les quartiers du JP et Paul Hochart, or le développement de la culture et de l'éducation sont des outils indispensables pour l'intégration sociale, la lutte contre les inégalités et contre la délinquance.
 - d. Ce projet a pour seuls objectifs les profits des aménageurs, l'arrivée d'une population plus aisée dans la ville et le rejet « plus loin » des populations moins favorisées.

11/10/2020

Bonjour, je suis **opposé** à ce projet tel qu'il est car

- il ne s'intègre pas dans un projet d'ensemble de rénovation et d'aménagement de la ville qui pourtant va subir des transformations importantes dues à l'arrivée du métro et l'occasion était offerte de penser l'avenir avec dynamisme en direction des populations - pas seulement les plus aisées - : c'est un projet très ringard !!!

- il n'a rien de démocratique : pas de réelle participation de la population, un projet unique celui du Maire et de ses aménageurs, pas de prise en compte des besoins de la population actuelle,

- il tourne résolument le dos aux exigences de transition écologique ce qui est **impensable** en 2020 : espaces verts réduits, trop de logements, trop de béton,

- il ne prend pas en compte les besoins de la ville en activités économiques et culturelles.

Bref : à qui va-t-il profiter ?

11/10/2020

Madame, monsieur,

Je tiens à manifester mon mécontentement et mon désaccord avec ce projet car le projet implique une surdensification de population dans le quartier (960 logements, soit 320 logements/ha), auxquels viendront s'ajouter 600 logements à minima sur le secteur Lallier. Le nombre de nouveaux logements prévus sur l'ensemble de la ville, entre les projets municipaux et ceux des promoteurs privés, dépasse d'un tiers les exigences du SDRIF (Schéma d'aménagement de la Région Île-de-France) et conduirait à une augmentation de 23% de la population L'Haÿssienne en quelques années.

Cordialement

11/10/2020

Madame, Monsieur,

Je vous écris pour vous faire part de mon avis défavorable au projet d'urbanisme de la ZAC de Paul Hochart que vous soumettez.

Ce choix est motivé par l'envie de voir se développer des structures culturelles dans la ville afin de faire vivre ses habitants, ses quartiers et sa vie associative de proximité.

Merci de prendre en compte ma voix.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées

11/10/2020

Bonjour,

En réponse à la concertation publique en rapport avec le projet d'urbanisme sur la commune de L'Hay les roses, je souhaiterais donner un avis défavorable.

En effet, ce projet n'est pas en adéquation avec la politique actuelle en matière d'écologie et de surpopulation des espaces.

Cette zone étant déjà à très forte densité de population, l'ajout de 900 logement n'améliorais en rien la qualité de vie des personnes y vivant déjà.

Cordialement.

11/10/2020

Bonjour

Veuillez trouver ci-joint mon avis pour la consultation sur la ZAC Paul Hochart.

Cordialement

PJ n5 _Avis ZAC Paul Hochart

11/10/2020

Bonjour,

Le projet d'aménagement rue Paul Hochart tel qu'il est présenté ne me paraît pas répondre aux besoins de la ville et de ses habitants.

Le quartier manque cruellement d'infrastructures culturelles, de salles d'activité ou de réunions.

De plus, quelques aspects du projet me semblent incohérents car il sont trop éloignés de la volonté écologique affichée par la mairie et des enjeux de surpopulation liés à la ville.

Enfin, la ville n'a pas besoin d'un énième projet de bétonisation de la ville. Plusieurs projets d'urbanisation sont menés de manière simultanée et ne sont pas complémentaires. On en revient à une question : est-ce que les besoins des habitants ont bien été pris en compte?

Le projet ne semble pas répondre aux réels enjeux du quartier. Ce qui manque dans le quartier, ce sont surtout des espaces verts, une salle culturelle, des salles d'activité...

Bref, des espaces qui dynamisent le quartier et soient inclusifs!

Diversifier les infrastructures dans le quartier permettrait plus de mixité sociale. Une salle culturelle, des cours d'initiation au sport ou des locaux d'association distribuant des repas solidaires me semblent être des projets plus appropriés pour inclure les habitants du quartier, répondre à leurs besoins et aux enjeux de surpopulation.

11/10/2020

Bonjour

voici ma contribution pour la concertation lallier hochart sur la ville de l'hay les roses

- Des études présentées qui sous-estiment les problèmes de trafic et de stationnement, ainsi que les problèmes de bruit, de qualité de l'air pour les logements. Sans compter les nuisances générées pendant le chantier.
- Le projet implique la création d'îlots de chaleur. Les espaces verts prévus sont insuffisants.
- Le bilan financier de l'opération est peu clair, ce qui paraît surprenant pour une opération d'une telle envergure et ne permet pas de vérifier la pertinence du projet, des recettes mal identifiées. Le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone doit être pris en charge par l'aménageur.
- Une concertation minimale : une seule réunion publique organisée avec une dizaine d'habitants.
- Les conditions d'accès de la consultation n'encouragent pas l'expression des habitants sur un projet modifiant pourtant substantiellement le quartier.
- Le projet n'a pas été mené en concertation avec les villes voisines. Les logements sont privilégiés aux dépens de surfaces d'activités qui sont pourtant prévues sur les villes environnantes.
- Les terrains concernés sont pollués, du fait de précédentes activités, comportent des lignes à haute tension, alors qu'un groupe scolaire et une résidence pour seniors y sont prévues.
- Il manque des études et le dossier ne répond pas à la Loi sur l'eau.
- Le projet implique une surdensification de population dans le quartier. Le nombre de nouveaux logements prévus sur l'ensemble de la ville, entre les projets municipaux et ceux des promoteurs privés, dépasse d'un tiers les exigences du SDRIF et conduirait à une augmentation de la population L'Haÿssienne.
- Les équipements publics prévus sont manquants ou insuffisants.

11/10/2020

Bonsoir,

J'habite à l'Haÿ-les-Roses et je m'oppose au projet rue Paul Hochart. Le projet manque cruellement d'infrastructures qui répondent à nos besoins : comme une salle culturelle ou d'autres infrastructures qui permettent plus de mixité sociale. De plus, la pollution actuelle des sols paraît incohérente avec la construction d'une école et d'une maison de retraite.

Avant d'envisager d'accueillir plus d'habitant.e.s il me semblerait judicieux de favoriser l'inclusion de tou.te.s et de dynamiser la ville !

11/10/2020

Madame, Monsieur,

Je suis XXXXX, habitant L'Haÿ-les-Roses depuis plus de 25 ans, actuel conseiller municipal, vous trouverez ci-après les éléments motivant mon **avis défavorable** sur le projet.

- Une concertation limitée : une seule réunion publique organisée en juillet 2020 suite à la modification du projet depuis la précédente consultation de juin 2019, en présence d'une vingtaine d'habitants dont une large partie était des élus municipaux
- Les conditions d'accès de la consultation n'encouragent pas l'expression des habitants sur un projet modifiant pourtant substantiellement le quartier : longueur des documents à étudier (plus de 3.000 pages) sur une durée d'1 mois, absence de visibilité du dossier de consultation sur le site de la ville mais aussi sur le site de l'EPT 12 Grand-Orly Seine Bièvre. On notera que certaines conditions ne sont même pas respectées : absence totale du dossier sur le site de l'EPT12, EPT 12 où la délibération définissant les conditions de mises à disposition a pourtant été votée.
- Le projet n'a pas été mené en concertation avec les villes voisines. Le Conseil territorial Grand-Orly Seine Bièvre ne semble pas avoir joué son rôle d'aménageur du territoire sur le projet présenté, en laissant la municipalité orienter complètement ce projet, à rebours de l'esprit de la loi NOTRe puisque la compétence d'aménagement relève de l'EPT et non de la ville. Du coup, les logements sont privilégiés aux dépens de surfaces d'activités (artisanale ou bureaux) qui sont pourtant prévues sur les villes environnantes.
- Les terrains concernés sont pollués (sol et nappe phréatique), du fait de précédentes activités industrielles, et comportent des lignes à haute tension, alors qu'un groupe scolaire avec jardin botanique et une résidence pour seniors y sont prévus. Pour diminuer les risques, la MRAe préconisait d'implanter le groupe scolaire au sud-ouest du site. Le projet le prévoit au nord-ouest.
- Des études sont manquantes (notamment études quantitatives des risques sanitaires, inventaires plus complets sur la flore et la faune, techniques de dépollution) et le dossier ne répond pas à la Loi sur l'eau.
- Le projet implique une surdensification de population dans le quartier (960 logements, soit 320 logements/ha), auxquels viendront s'ajouter 600 logements à minima sur le secteur Lallier. Le nombre de nouveaux logements prévus sur l'ensemble de la ville, entre les projets municipaux et ceux des promoteurs privés, dépasse d'un tiers les exigences du SDRIF (Schéma d'aménagement de la Région Île-de-France) et conduirait à une augmentation de 23% de la population L'Haÿssienne en quelques années.
- Les équipements publics prévus sont manquants (crèche, services publics) ou insuffisants (groupe scolaire, équipement sportif).
- Les études présentées semblent sous-estimer les problèmes de trafic automobile (notamment sur la rue Paul Hochart) et de stationnement pour le quartier, ainsi que les problèmes de bruit

et de qualité de l'air pour les logements (essentiellement des logements sociaux) qui seront présents le long de la RD7. Sans compter les nuisances (bruit, qualité de l'air, trafic et stationnement) générées pendant la durée du chantier (au moins 6 ans), auxquelles s'ajouteront les nuisances du chantier de la gare « Trois communes », situé à 400m.

- Sur le plan environnemental, le projet implique la création d'îlots de chaleur, incompatibles avec les enjeux climatiques actuels. Et les espaces verts prévus sont insuffisants : seulement 20% des surfaces non bâties seront en pleine terre, et il s'agit en fait essentiellement de parcelles relevant du Département.
- Enfin, le bilan financier prévisionnel de l'opération n'est pas clair, ce qui paraît surprenant pour une opération d'une telle envergure et ne permet pas de vérifier la pertinence du projet : 25 M€ de dépenses pour les équipements (sans détails précis) et des recettes mal identifiées, à part les 7 M€ apportés par la ville.

Vous remerciant pour l'attention que vous saurez accorder à ces éléments,

Bien cordialement,

11/10/2020

Bonjour,

Je suis **contre** le projet de nouveau projet d'urbanisme de la ZAC, je pense que notre quartier a surtout besoin d'espaces culturelles et artistiques.

Bien cordialement,

11/10/2020

Sur un projet de cette importance, une large consultation était nécessaire...
Quid de l'adaptation des équipements publics et sociaux, de la circulation, et des espaces verts....
A l'heure du réchauffement climatique, un projet plus écologique s'imposait...

11/10/2020

Bonjour

Je me permets d'intervenir pour contester le bien fondé de la future ZAC Paul Hochart.

Primo, je considère que ce projet crée un vrai déséquilibre Urbain dans ce quartier qui est déjà très densément peuplé. Ce projet privilégie près d'un millier de logements et n'a pas développé de projets économiques utiles à la ville et à son développement.

Secondo, très peu de vrais espaces verts ont été prévus dans ce projet. Sur le total, seulement 20% des espaces verts sont en pleine terre. Ce qui signifie que très peu de grands arbres ne seront plantés. Or les arbres sont un enjeu essentiel pour lutter contre le dérèglement climatique et ce projet est en opposition avec les objectifs de la Cop21, accords signés par la France pour réduire notre impact mondial sur notre dégagement de CO2. Les arbres sont bien sûr des capteurs de CO2 et pour diminuer la pollution urbaine. Ce projet est donc une grave erreur écologique avec plusieurs milliers d'habitants qui vivront dans un environnement pollué. Enfin les arbres créent des zones de refroidissement de l'air de près de 4 degré en cas de canicule. Or toutes les études scientifiques prouvent que nous allons connaître dans les décennies à venir une recrudescence de Période caniculaire qui tue de nombreuses personnes âgées et fragiles. Il faut créer beaucoup

Plus de forêts urbaines et d'espaces verts avec des grands arbres pour la santé des l'haÿssiens.
Tertio, l'impact de ce projet sur la biodiversité locale et régional a été très peu étudié. C'est juste scandaleux. Avec la séquence ERC qui oblige tout aménageur d'étudier la façon d'éviter tout projet néfaste, de réduire son impact voir de compenser la perte de biodiversité, rien n'a vraiment étudié la perte de biodiversité à court et moyen terme
Que ce projet va provoquer. Il faut impérativement avoir des études sérieuses d'impact. Nous sommes dans une période extrêmement grave d'érosion de la biodiversité mondiale et française. Il nous faut réagir localement et ne pas créer des projets néfastes pour les générations futures.
Merci pour votre compréhension. Cordialement

11/10/2020

Madame, Monsieur bonjour,

Suite à la proposition de projet de la ZAC Paul Hochart, j'ai souhaité exprimer mon avis à l'encontre de sa réalisation.

Je suis contre ce projet car il entre dans une dynamique de gentrification et amènera - à terme - à une hausse des loyers du quartier.

Sur les 960 nouveaux logements, 175 existent déjà.

Sur les 785 logements restants, seuls 50 sont destinés à être des logements sociaux.

Je vois ce projet comme un moyen de créer un micro quartier en concurrence avec un quartier déjà existant, dont les commerces sont déjà délaissés et à proximité de centres scolaires déjà existants.

Il vaudrait mieux selon moi prioriser une valorisation de cette partie de La-Haÿ-Les-Roses par une relance culturelle et des infrastructures sociales plutôt qu'en attirant une population différente.

11/10/2020

Madame, Monsieur,

Je vous écris pour vous faire part de mon avis défavorable au projet d'urbanisme de la ZAC de Paul Hochart que vous soumettez.

Ce choix est motivé par l'envie de voir se développer des structures culturelles dans la ville afin de faire vivre ses habitants, ses quartiers et sa vie associative de proximité.

Merci de prendre en compte ma voix.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées

11/10/2020

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de trouver ci-après la contribution du mouvement L'Haÿ En Commun à l'enquête publique sur le projet d'aménagement ZAC Entrée de ville - Paul Hochart.

Nous nous inscrivons en défaveur de ce projet tel qu'il est présenté pour les motifs suivants :

Manque de démocratie dans l'approche du projet :

☐ Absence de réelle concertation avec les habitants de la ville de L'Haÿ-les-Roses, qui n'ont pas pu contribuer à la réalisation du cahier des charges du projet, exprimer leurs envies.

☐ La « concertation » s'est résumée à deux réunions publiques d'information en 2 ans pour avec une faible participation. Ces réunions ont davantage constitué en une présentation du projet déjà ficelé en amont par la municipalité qu'une véritable concertation et démarche de co-construction du projet.

☐ Une seule réunion a eu lieu en juillet 2020 depuis la précédente consultation obligatoire organisée en juin 2019, alors même que le projet a depuis évolué : augmentation de 7% des logements prévus, 2 tours de 14 et 15 étages en entrée de ville contre des R+7 maximum dans la précédente version.

☐ Absence d'atelier de réflexion ou groupe de travail, a minima avec les habitants du quartier, dans l'idéal avec l'ensemble des habitants de la ville.

☐ L'expression des habitants n'est pas facilitée :

o Dossier de plus de 3.000 pages mis à disposition pendant seulement 1 mois.

o Dossier difficilement accessible sur le site internet de la ville

o Inaccessible depuis le site internet de l'EPT 12 – Grand Orly Seine Bièvre

Ainsi, le risque est que les habitants n'aient pas une vision claire du projet ainsi que de ses tenants et aboutissants.

☐ **Problème de réflexion globale sur le futur de L'Haÿ-les-Roses**

☐ Absence de concertation et de réflexion avec les villes limitrophes alors que le projet s'inscrit dans une logique de territoire au sein de l'EPT 12 Grand-Orly Seine Bièvre (qui dispose de la compétence aménagement).

La conséquence étant que le projet prévoit quasi exclusivement la construction de logements au détriment de la construction de surfaces d'activités (bureaux et commerces), qui se sont pourtant installés sur les villes voisines (Chevilly-Larue, Villejuif, Vitry-sur-Seine) et ce malgré la proximité du site avec la future gare de métro.

☐ Surdensification du quartier (320 logements/ha), construction de 960 logements auxquels viendront s'ajouter au moins 600 logements sur le secteur Lallier.

☐ Sous-estimation des nuisances pour les futurs habitants : problèmes de trafic automobile (notamment sur la rue Paul Hochart) et de stationnement, problèmes de bruit et de qualité de l'air pour les logements le long de la RD7.

Auxquelles ajouter les nuisances suivantes : bruit, qualité de l'air, trafic et stationnement générées pendant la durée du chantier (durée environ 6 ans) auxquelles s'ajouteront les nuisances du chantier du projet d'aménagement autour de la future gare « Trois communes », situé à 400m (fin au mieux en 2029).

☐ Accroissement considérable de la population de la ville en quelques années (environ + 23%) en considérant l'ensemble des projets prévus par la municipalité et les promoteurs.

☐ **Absence de prise en compte des enjeux de santé publique et environnementaux**

☐ Pollution de certains terrains du projet en raison des activités industrielles ayant précédemment eu lieu.

Les sols et la nappe phréatique sont lourdement pollués par des hydrocarbures volatils, métaux, BTEX... et comportent des lignes à haute tension qui présentent des champs électromagnétiques potentiellement nocifs.

Malgré l'importance de ces risques, l'aménageur Eiffage n'a pas fourni toutes les études réclamées par la MRAe (études quantitatives des risques sanitaires pour certains lots, études géotechniques, et surtout plan de gestion global du site à venir...)

❑ Le projet prévoit l'implantation de structures accueillant des populations fragiles (groupe scolaire et résidence pour seniors) et la réalisation de parkings souterrains qui vont potentiellement impacter la nappe phréatique.

❑ Risque d'imperméabilisation des sols

❑ Création d'îlots de chaleur, incompatibles avec les enjeux climatiques actuels.

❑ Insuffisance des espaces verts prévus.

Seulement 20% des surfaces non bâties seront en pleine terre, s'agissant essentiellement de parcelles relevant du Département. Il s'agira de préciser dès à présent que des toitures végétalisées ne peuvent en aucun cas remplir la fonction de pleine terre.

❑ Minimisation des risques d'atteinte à la biodiversité avec l'absence d'inventaire sur la flore et la faune en été.

❑ Les recettes sont impossibles à identifier, à part les 7 M€ apportés par la ville. Cela ne permet pas de vérifier que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions prévues dans la zone seront bien pris en charge par l'aménageur.

Pour l'ensemble de ces motifs nous donnons un **avis défavorable** sur ce projet d'aménagement en l'état.

Nous souhaiterions également la mise en place d'une réelle démarche participative en lien avec les habitants de L'Haÿ-les-Roses, notamment à travers la mise en place de groupes de travail.

Vous priant de prendre en considération ces différents critères,

11/10/2020

Bonjour,

Le projet d'aménagement rue Paul Hochart tel qu'il est présenté ne me paraît pas répondre aux besoins de la ville et de ses habitants.

En effet , le quartier manque cruellement d'infrastructures culturelles, de salles d'activité ou de réunions. De plus les travaux d'aménagement autour du Grand Paris suppriment une serie de structures sanitaires et sociales ce qui est déplorable en ces temps de pandémie, surtout au vu des populations précarisées que nous pouvons rencontrer dans notre quartier .

Par ailleurs, quelques aspects du projet me semblent incohérents car il sont trop éloignés de la volonté écologique affichée par la mairie et des enjeux de surpopulation liés à la ville. Je trouve douteux d'afficher une position écologique alors qu'il n'y a pas de plan de dépollution des sols par exemple.

Enfin, la ville n'a pas besoin d'un énième projet de bétonisation de la ville. Plusieurs projets

d'urbanisation sont menés de manière simultanée et ne sont pas complémentaires, comme il fallait s'y attendre.

On en revient à une question : est-ce que les besoins des habitants ont bien été pris en compte? Le projet ne semble pas répondre aux réels enjeux du quartier.

Ce qui manque dans le quartier, ce sont surtout des espaces verts, une salle culturelle, des salles d'activité, un tissu associatif en mesure d'aider les habitants...

Bref, des espaces qui dynamisent le quartier et soient inclusifs!

Diversifier les infrastructures dans le quartier permettrait plus de mixité sociale. Une salle culturelle, des cours d'initiation au sport ou des locaux d'association distribuant des repas solidaires me semblent être des projets plus appropriés pour inclure les habitants du quartier, répondre à leurs besoins et aux enjeux de surpopulation.

11/10/2020

Bonjour,

Je vote contre le projet en raison de plusieurs aspects tels que circulation/stationnement, les aspects environnementaux soulevés (pollution ou encore l'impossible gestion des eaux de pluie), le manque d'infrastructures culturelles, le risque ghettoisation...

Merci

11/10/2020

Madame, Monsieur,

je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint ma participation à la présente concertation.

Bien à vous,

Pjn6 - Participation ZAC Hochart

11/10/2020

Bonjour madame , monsieur,

Je vous envoie ce mail pour vous faire part de mon avis de riverain, par rapport au projet de construction Eiffage.

Je trouve que ce projet n'a pas lieu d'être et est totalement décalé des besoins actuels.

Le site a l'air d'avoir des problèmes de nappe phréatique, il serait inconscient d'y mettre un ensemble scolaire là bas.

De plus, il vaudrait peut être mieux s'appliquer à réutiliser les espaces déjà en place, les réhabiliter, les transformer.

Plutôt que de raser des bâtiments et reconstruire des nouvelles infrastructures avec des ressources nouvelles...

Le quartier manque aussi cruellement d'air, c'est très dense et il y a très peu d'espaces verts. Là il est question de rajouter des immeubles dans le décor, cela en devient lourd...

Voilà l'avis d'un simple citoyen du quartier.

Bonne soirée merci

11/10/2020

Consultation ZAC Paul Hochart

Ce projet d'aménagement de la « ZAC entrée de ville Paul Hochart » appelle un certain nombre de réserves et d'observations d'ordre technique mais aussi d'ordre règlementaire, qui justifient une demande de révision et d'évolution de ce projet :

- Ce projet d'aménagement va entraîner une **surdensification** de la population sur ce quartier (**320 logements/ha**) qui conduira à une **saturation de la circulation** (notamment rue Paul Hochart) et des **stationnements** sur ce site.
- Sur le **plan environnemental**, il entrainera la création d'îlots de chaleur incompatibles avec les enjeux climatiques actuels, du fait d'une **proportion insuffisante d'espaces verts** (le projet prévoit seulement 20% des surfaces non bâties en pleine terre).
- Sur ce site, **certains terrains sont pollués** (sols et nappe phréatique) du fait de précédentes activités industrielles : or un groupe scolaire avec jardin botanique et une résidence seniors y sont prévus...et il n'y a pas de garantie suffisante à ce jour d'éliminer totalement les risques résultant de cette pollution.
- Compte tenu de l'importance de ce projet sur l'évolution des quartiers Est de la ville, il est **regrettable que la concertation ait été menée à minima** (1 seule réunion publique en juillet 2020 suite à la modification du précédent projet, et ce, en présence d'une dizaine d'habitants !) **ainsi que des conditions d'accès à la consultation difficiles** pour les citoyens désireux de s'exprimer sur ce projet d'aménagement (un dossier de 3 000 pages disponible pendant 1 mois seulement !)

11/10/2020

Madame, Monsieur,

Je vous contacte dans le cadre de la consultation citoyenne concernant le projet d'urbanisme de la ZAC rue Paul Hochart.

Nouvelle habitante du quartier, je suis ravie de voir qu'il est porteur de projets éleveurs.

Néanmoins, la lecture du rapport de la MRAE soulève une question qui me semble primordiale : ne serait-il pas plus approprié de placer enfants et personnes âgées à une distance plus respectable des nombreuses usines l'Oréal, qui, comme l'ont aussi fait leurs prédécesseurs, ont chargé la zone en composants chimiques qui se retrouvent ici, à 1/3 de plus que le seuil « normal », dans l'air et dans l'eau (nappe phréatique polluée à quelques mètres sous le sol – meuble, qui plus est – du site) ? L'axe écologique me semble primordial dans cet endroit qui a regorgé de produits chimiques pendant des dizaines d'années !

Je m'inquiète également quelque peu, d'après les images que l'on voit rue Paul Hochart, d'un effet « petite ville dans la ville », qui, au lieu de redynamiser le quartier, de l'ouvrir sur l'extérieur, rendrait les flux superflus en se tournant vers la presque autarcie de ce périmètre (de l'école à la maison de retraite, en passant par les commerces... comme si la vie moderne était cyniquement contenue en un pâté de maisons...).

Afin de rendre le lieu attractif, il me semble également important que ce soit un espace de culture, ouvert sur l'extérieur ; un pôle qui mettrait en lumière ses environs, plus que de le dépasser ou le

supplanter. De par sa position centrale entre des populations disparates, cette lumière ne viendrait-elle pas de la création d'un point de convergence, d'échange, de dialogue et de culture, plus que d'un nouvel enclos massif, encastré et encastrant ?

« L'argument de la mixité est avancé » ? Mais cette mixité existe déjà, et il manque la palette où les couches se rencontrent, pas les quelques catégories manquantes pour cocher toutes les cases sociales sur la checklist. (Je trouve par ailleurs étonnant que la partie occupée par les gens du voyage n'ait pas été visitée par des interprètes pour ouvrir la communication).

Pour moi, permettre cet effet de vases communicants serait une bien plus belle avancée que de poser une amphore plus grande et plus belle au milieu du champ d'urnes, si futuriste que paraisse le projet. Parfois, il faut tout raser pour avancer, mais dans notre époque où l'obsolescence est devenue une finalité, je pense que pour se démarquer, il peut être intéressant de transformer en partant de ce qu'il y a déjà. J'aime à croire ces rues pleines de bourgeons qui ne demandent qu'à éclore, non pas dans l'ombre d'une tour de plus, mais sur un terreau rendu fertile par des espaces de liberté, de création, d'instruction, d'échange.

L'arrivée future de la ligne 14 semble être un point important de cette dynamisation future : encore faut-il donner envie aux gens de venir à cet arrêt pour une autre raison que celle d'y habiter !

Or, je ne vois rien dans le projet qui poussera les gens à s'aventurer plus loin que le terminus actuel de la ligne...

En somme, j'apprécie énormément toute la volonté, pointée comme un fer de lance vers l'avenir, qui se dégage du projet ; mais je trouve hors de propos qu'il ne s'agisse que de dortoirs supplémentaires... et de magasins à quelques mètres d'un centre commercial...

Rendre le quartier plus humain ne se fait pas en rajoutant des humains, mais en attirant d'autres... et en montrant fièrement l'exemple de la transition écologique ; mais aussi et surtout de la richesse qui naîtrait de la rencontre entre ces voisins qui ne font que se croiser.

Plutôt qu'une gentrification, il faut un havre vert... un oeil de cyclone où les tumultes environnants s'écartent !

En vous remerciant de m'avoir lue, je vous souhaite une agréable journée.

11/10/2020

Bonjour,

Étant nouvellement arrivé dans le quartier en tant qu'habitant de la rue Paul Hochart et me sentant concerné par la dimension écologique, sanitaire et sociale des problématiques liées à l'urbanisme, la gestion des territoires et le tourisme dit « durable », j'ai pu constater l'existence d'une « concertation citoyenne » concernant la ZAC Paul Hochart.

Je me suis rapidement aperçu du cruel manque d'infrastructures culturelles, sociales voire sanitaires et autres parcs, aux alentours de cette future ZAC, dont la distance se mesure alors en kilomètres, rendant tout accès piéton pour les habitants de notre quartier problématique voire rédhibitoire, surtout pour nos concitoyens les plus démunis sans toutefois s'y limiter.

J'ai donc été naturellement interpellé par la présence de cette demi-friche désignée sous le terme « ZAC Paul Hochart », et au vu de la consultation publique possible, je me suis senti désireux d'y apporter mon avis et ma relecture en tant que citoyen fier de nos valeurs républicaines laïques et démocratiques qui permettent la grandeur et la richesse d'âme de nos différents territoires.

Connaissant bien la région parisienne dans son ensemble, j'ai pu en constater l'évolution et la

transformation, en bien comme en mal, notamment au long de la RD7/RN7 communément appelée « Route de Fontainebleau », visitant régulièrement depuis mon enfance ma natale province de Savoie.

Je vous propose donc ma relecture de la synthèse de l'étude d'impact, pour y pointer les différentes incohérences et points positifs que j'y ai relevé, afin que vous puissiez prendre une décision de manière éclairée, en particulier sur le plan écologique, social et culturel. Par ailleurs, je me permettrai, en conclusion de cette lettre, de proposer une vision de ce que pourrait devenir cette « ZAC Paul Hochart », au regard des objectifs énoncés de sa programmation actuelle et des souhaits de notre actuel président concernant l'écologie et le développement durable.

En premier lieu, je suis surpris de constater que le maître d'ouvrage propose la sur-densification d'un quartier déjà bien densifié par le biais de la construction possible de tours en R+14 et R+15, c'est à dire des immeubles de grande hauteur. La construction à des fins résidentielle de telles tours a été abandonnée depuis des décennies au regard des problématiques que tels bâtiments engendrent en matière de communautarisme, d'insécurité et de violences, de gestion des déchets, pollutions diverses, et de discriminations de tout ordre envers ses habitant.e.s, notamment en ce qui concerne la recherche d'emplois pérennes et durables, statistiques gouvernementales successives faisant foi.

Se pose donc ici la question : est-il toujours question de vouloir y construire de telles tours, tout en maintenant un cadre de préservation de l'environnement et de réalisation concrète du projet intercommunal de « Coulée Verte » le long de la Bièvre, qui, si j'ai bien compris, prends source à Guyancourt pour se jeter dans la Seine, en passant entre autres par l'Haÿ les Roses.

De plus, on peut constater à la lecture de la synthèse que les avis concernant le nombre, la qualité et la pertinence des inventaires d'espèces animales ET végétales réalisés jusqu'à présent par le maître d'ouvrage semblent être incomplets, voire volontairement flous pour certains.

Est-il bien question de toujours vouloir préserver et créer une niche écologique pertinente pour une sauvegarde de la biodiversité en milieu urbain quand l'opportunité s'y présente ici via cette « ZAC Paul Hochart » ?

La surdensification suggérée par cette synthèse me semble totalement contradictoire avec cet objectif intercommunal qu'est "la coulée verte".

Par ailleurs, j'ai pu constater et relever plusieurs incohérences concernant le constat de pollution des sols et potentiellement de la nappe phréatique présente à 4m50 sous la ZAC Paul Hochart et la volonté possible d'y construire plusieurs sites sensibles (une école, une maison pour seniors) et que le maître d'ouvrage n'a toujours pas chiffré le coût de la dépollution et le coût des moyens à mettre en œuvre pour s'assurer d'une pleine et entière maîtrise des écoulements d'eaux pluviales en particulier.

Quel est le coût réel de cette dépollution et de la mise en place de ces infrastructures de collecte des eaux de ruissellement ?

On peut également constater une autre contradiction : on parle de pollution sonore et de l'air avérées le long de la D7. Pourquoi alors vouloir y concentrer les éventuels habitations et commerces alors

qu'on sait que la pollution au dioxyde d'azote est facteur de troubles pulmonaires chez les plus fragiles d'entre nous, et que la pollution sonore est un facteur de stress aussi bien pour les humains que pour les animaux ?

Toutefois, il y a plusieurs points positifs pertinents concernant une pleine et entière intégration de cette ZAC dans la vie des quartiers environnants, dont l'intercommunalité est une des pierres d'angles au regard de la riche histoire populaire de ces quartiers au travers des âges.

Un de ces points est la création d'une ZAC tournée vers l'écologie et l'emploi de matériaux recyclables. Je ne peux évidemment qu'approuver cette volonté, pour le « mieux vivre » de nos quartiers et pour la biodiversité en général.

Pourquoi alors ne pas simplement faire un parc ouvert ou semi-ouvert au public ?

Cela afin de s'assurer de la bonne préservation des espèces concernées, comme cela a déjà été fait avec succès par d'autres communes au gré des temps récents. L'écologie appliquée est un secteur porteur, en termes d'emploi, de réduction des pollutions et donc au sens large de salubrité publique, ainsi que présentant donc un intérêt touristique évident, dont les retombées positives se feront sentir sur tous les commerces aux alentours, notamment en terme d'achalandage et d'attractivité pour les commerces et résidences déjà présentes autour de la « ZAC Paul Hochart ».

Par ailleurs, un point non relevé dans les précédentes études et consultations publiques me paraît avoir été un peu trop vite occulté. En effet, il n'y a pas d'offre culturelle à des kilomètres à la ronde autour de la « ZAC Paul Hochart » : le musée le plus proche est l'écomusée de Chevilly Larue; les cinémas les plus proches sont à ma connaissance sur les communes de Ivry-Vitry ; il n'y a pas de salle de théâtre ni bibliothèque aux alentours, pour ne citer que ces quelques exemples.

En résumé, je suis contre ce projet, dans sa forme actuelle. Je pense qu'il serait judicieux de faire de cette ZAC Paul Hochart un sanctuaire écologique et culturel, et de ne surtout pas sur-densifier des quartiers déjà en pleine densification au regard des constructions en cours le long de la « Route de Fontainebleau » depuis la porte d'Italie.

Pour ce faire il pourrait être judicieux de rénover les deux bâtiments du 137 Rue Paul Hochart en un centre culturel, social et sportif autogéré par ses actuels habitant.e.s présents depuis juillet 2020, garder les quelques maisons individuelles au fond du « chemin des bouteilles » et transformer le reste de la ZAC Paul Hochart en un parc ouvert voire semi-ouvert au public, afin de porter cet élan écologique souhaité par notre actuel président tout en le rendant accessible et utilisable par les habitant.e.s du quartier et de ses communes alentours, pour renforcer l'attractivité touristique globale de ces communes pour les Jeux Olympiques de 2024 et pour le « Grand Paris » dont les travaux sont en cours dans de nombreuses communes de la petite et grande couronne.

En vous transmettant mes plus cordiales salutations,

11/10/2020

Madame, Monsieur,

Je m'appelle XXXXX , je suis une résidente de la rue Paul Hochart.

Je suis une des occupantes sans droits ni titre des anciens locaux l'Oréal, situés au 137 rue Paul Hochart; au coeur même du terrain du projet de réalisation de la ZAC Paul Hochart.

En effet, Mi-Juillet 2020 nous avons investi ces locaux inoccupés et monté un collectif social, culturel et artistique que nous avons choisi de nommer L'or est à l.

Acteurs de terrains alternatif, social, artistique et culturel depuis quelques dizaines d'années pour la plupart, nous sommes une quarantaine d'habitants sur site, et nous comptons une trentaine d'intervenants extérieurs professionnels et techniciens du spectacle, d'associations ou d'artistes qui viennent participer à la mise en place et au déroulement d'ateliers proposés par le collectif tels que nos ateliers photo, peinture, couture, studios de musique et production musicale, vidéo et effets spéciaux, photo journalisme.

Egalement un pôle bien-être, qui propose des ateliers de yoga, méditation, manipulations du corps, danse, arts-martiaux, introduction au bien-être concernant la bio-cosmétologie et l'usage d'huiles essentielles.

Enfin, nous avons fondé une association Hub médico-social, pôle central du lieu, qui nous permet de mettre en place des bureaux et locaux d'accueils, et de permanences médico- sociales et sanitaire, ainsi qu'une ressourcerie de vêtements, et une logistique de récupération de nourriture à redistribuer d'ores et déjà active et productive.

Ci-joint, vous trouverez une ébauche des ateliers et des pôles dont nous avons ambitions sur le site , et sur lesquels nous travaillons et aménageons les espaces pour les recevoir. Ceux cités ci-dessus sont d'ores et déjà effectifs.

Notre intention est d'encren notre modèle alternatif, basé sur le développement durable, le bien vivre ensemble, l'accès a l'art et la culture; mais avant tout faciliter à tous l'accès aux minimums vitaux:

- Les produits de première nécessité (alimentaire et matérielle)
- L'accès aux soins pour tous les isolés sociaux, protégés ou non, par notre système social avec la permanence de professionnels médico-sociaux.
- L'accès à tous de la culture, de l'art et du spectacle.

En première ligne sur le terrain, nous avons pu constater la misère et la détresse omniprésente à nos portes et autour de nous.

C'est à cette effet que nous choisissons de réhabiliter des sites laisser inoccupés, en désuétude et à l'abandon.

Nous nous battons quotidiennement contre cette désuétude, et effectuons de gros travaux de réhabilitation pour assainir et aménager les lieux.

Nous savons que nos lieux sont éphémères et dans cette courte durée nous travaillons et veillons à appliquer immédiatement ce modèle de vie alternatif, aider le quartier qui nous reçoit.

De plus en plus soucieux et concernés par notre système environnemental, économique, social et humain que nous remettons depuis longtemps en question, nous avons l'ambition d'inscrire ce mode de vie et cette philosophie alternative dans la réalité et la légalité, de proposer un modèle de bien vivre ensemble et de partage de savoir.

C'est pourquoi la proposition de dossier de réalisation de la ZAC Paul Hochart et l'étude de son impacte sur l'environnement me pose question.

Je le trouve trop fragile, et peu abouti.

Nous sommes en effet au dessus d'une nappe phréatique, rendant le sol fragile et meuble.

Je suis également préoccupée par la situation de nos voisins.

- D'une part, nous avons plusieurs petites maisonnettes adjacentes au terrain que nous occupons.

Ce sont des propriétaires qui ne jouissent que de peu de ressources.

Dans quelles mesures seront-ils relogés au titre de l'expropriation qui les attend si le projet de la ZAC mené par le groupe EIFFAGE est validé ?

- Etablie sur le site de la ZAC, il y a une mosquée, également centre communautaire majeur du quartier.

- Plusieurs membres de cette communauté vivent dans l'impasse Chemin des Bouteilles.

- Il y a autour du site plusieurs immense cités HLM et foyers sociaux, qui ne jouissent de quasiment aucune MJC ou de lieux d'activités sociales et culturelles, ni de centres médico-sociaux effectifs. En cela, nous apportons une solution dans une application immédiate des bienfaits de ces sites essentiels à la vie commune et au bien-être.

- Enfin, vit également dans l'impasse une communauté de Roms qui a pris refuge sur une parcelle de la ZAC sur un terrain vague.

Majoritairement issus de Roumanie, cette communauté fait partie de l'Espace Européen, et depuis 2007 sont devenus ressortissants de l'Union Européenne, et à ce titre protégés et détenteurs des mêmes droits civiques et citoyens, inscrits dans notre chartre de La Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen.

Le fondement même de notre constitution pour la défense de nos droits inaliénables et sacrés de l'Homme.

Rédigée dans le but d'inscrire un message essentiel à la préservation de la vie, de la terre, et finalement des êtres vivants qu'elle abrite, et dont voici le préambule:

Les Représentants du Peuple Français, constitués en Assemblée Nationale, considérant que l'ignorance, l'oubli ou le mépris des droits de l'Homme sont les seules causes des malheurs publics et de la corruption des Gouvernements, ont résolu d'exposer, dans une Déclaration solennelle, les droits naturels, inaliénables et sacrés de l'Homme, afin que cette Déclaration, constamment présente à tous les Membres du corps social, leur rappelle sans cesse leurs droits et leurs devoirs ; afin que les actes du pouvoir législatif, et ceux du pouvoir exécutif, pouvant être à chaque instant comparés avec le but de toute institution politique, en soient plus respectés ; afin que les réclamations des citoyens, fondées désormais sur des principes simples et incontestables, tournent toujours au maintien de la Constitution et au bonheur de tous.

En conséquence, l'Assemblée Nationale reconnaît et déclare, en présence et sous les auspices de l'Etre suprême, les droits suivants de l'Homme et du Citoyen.

Nous adoptons complètement la démarche citoyenne, participative et environnementale que Grand-Orly-Seine-Brièves veut inscrire dans cette zone, puisque nous partageons cette même philosophie; inscrire un modèle durable et respectueux de notre Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen, en accord et avec le soutien du Parlement Européen et du Conseil de l'Union Européenne.

Nous souhaiterions à ce titre travailler main dans la main à construire avec vous un modèle de ZAC pour la zone Paul Hochart durable, juste et bénéficiant au plus grand nombre, et de façon essentielle, aux résidents de la Zone du projet de la ZAC Paul Hochart, leurs habitants et le quartier qui les entoure.

En vous remerciant de toute l'attention que vous saurez porter à mon avis participatif à titre personnel, ainsi que celui du collectif L'or Est AI, acteurs aux coeur du terrain de la ZAC; et en espérant pouvoir vous accompagner au mieux dans ce projet communs dont nous partageons les convictions.

Je reste à votre entière disposition si vous souhaitez nous contacter, et venir visiter le site et le modèle que nous proposons.

PJ n7_ Collectif L'Or Est AI

11/10/2020

Bonjour.

Dans le cadre de la consultation publique concernant le projet de la Z.A.C. Paul Hochart, je tiens à refuser ce projet en l'état.

Les raisons en sont entre autres :

- Manque d'espaces vert ainsi que réduction des espaces verts existants ;
- Implantation d'une école sur un sol pollué ;
- Nuisances sonores dues à la densification et au trafic qui augmentera ;

- Hauteurs des immeubles, pas assez de place pour des locaux d'activité.

Cordialement