

ZAC Paul Hochart

Consultation publique sur le Dossier de Réalisation de la ZAC

Du 10 septembre au 11 Octobre 2020

AVIS DEPOSÉ PAR L'Atelier Local d'Urbanisme et de Développement de l'Haÿ les Roses, (ALUDHAY)

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 siège 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 Annoncé en cours de rédaction, sans possibilité de consultation

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 !

g) 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.

h) 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 DETRIMENT 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 Séniors, 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 MIXITE 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 EQUIPEMENTS 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 QUANTITE COMME DE LA QUALITE 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 végétale 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 proposée 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'activités, 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'informatrice 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 ?

Plan Schéma du projet :

950 logements + Espaces verts morcelés sans usage



Plan Schéma proposé :

600 logements + 1 hôtel d'activités

