Le projet de la ZAC Paul Hochart, qui prévoit de construire 960 logements (soit 7% de nouveaux logements par rapport aux 13.836 logements existants en 2017) et va modifier substantiellement le quartier, pose, selon moi, plusieurs problèmes :

En premier lieu, un problème de démocratie, le maire considérant apparemment les étapes prévues par la loi comme de simples démarches administratives

- **Une fois de plus, ce projet municipal est descendant**, réfléchi par la majorité actuelle (et sans doute l'aménageur) **sans aucune concertation avec les habitants actuels**, pourtant les premiers intéressés et qui devraient pouvoir exprimer leurs envies et besoins sur le nouveau visage de leur ville.
Au total, la « concertation » s'est résumée à deux réunions publiques d'information en 2 ans pour quelques habitants : l'une en janvier 2019, réunissant une vingtaine de personnes, dont la moitié seulement d'habitants, l'autre moitié étant constituée des élus de la majorité actuelle et d'administratifs, et l'autre en juillet 2020 avec une dizaine de riverains. C'est la seule réunion organisée depuis la précédente consultation obligatoire organisée en juin 2019, alors même que le projet a évolué : notamment, augmentation de 7% des logements prévus, 2 tours de 14 et 15 étages contre des R+7 maximum dans la précédente version.
La ville n'a organisé **aucun atelier de réflexion avec les habitants**, leur permettant d'appréhender les enjeux de ce projet, de proposer des idées, et d'avoir une vision claire de ce qui va se passer.
- De fait, **la consultation publique est faite sur le même modèle : rien n'est fait pour favoriser l'expression des avis des habitants**, à l'instar des autres consultations obligatoires organisées par l'équipe municipale sur ses autres « grands projets ».
 - Le dossier de plus de 3.000 pages n'est mis à disposition que pour 1 mois.
 - Il ne figure pas visiblement sur le site de la Ville, ni dans la page d'accueil, ni dans la rubrique « Urbanisme / grands projets ». On ne trouve pas non plus le dossier quand on tape « Paul Hochart » dans la fenêtre de recherche...
 - Il ne figure pas sur le site de l'EPT, condition pourtant indiquée dans l'avis de consultation publique : aucune mention de la ZAC Paul Hochart dans les grands projets indiqués sur l'onglet du site Internet auquel réfère l'avis de participation du public.

En second lieu, un problème de réflexion globale sur l'avenir de la ville

- Alors que le Territoire Grand Orly Seine Bièvre dispose logiquement des compétences d'aménagement pour harmoniser l'aménagement des différentes villes, **le projet a été uniquement travaillé par l'équipe municipale majoritaire et n'a visiblement fait l'objet d'aucun travail de réflexion et de concertation avec les villes voisines** : il prévoit quasi exclusivement la construction de logements (aux dépens des surfaces d'activités (bureaux et commerces), qui se sont pourtant installés sur les villes voisines, de l'autre côté de la départementale, et alors même que le site se situera à quelques minutes de la future gare.
- Le projet prévoit une **surdensification** du quartier (320 logements/ha), auxquels viendront s'ajouter 600 logements à minima sur le secteur Lallier. Parallèlement, le projet **oublie d'intégrer certains équipements publics** (crèche, services publics), et **ceux prévus**, en particulier le groupe scolaire et le dojo, **sont d'ores et déjà sous-estimés pour répondre aux besoins des futurs habitants**.
- Face à cette augmentation considérable de la population du quartier, **le dossier du projet sous-estime les 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 (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.
- Cette surdensification est d'autant plus regrettable que, si l'on prend en compte ce projet et les autres projets immobiliers portés par la municipalité et par les promoteurs privés, on aboutit à un **accroissement considérable de la population de la ville en quelques années (+ 23%) et on dépasse les objectifs fixés par le SDRIF**.
En outre, alors que près de 1.500 ménages L'Haÿssiens sont en demande de logement social sur la ville, on peut noter que les nouveaux logements sociaux prévus sur le quartier ne remplaceront pas les logements sociaux détruits du fait de l'implantation de la nouvelle gare, et il n'est pas prévu d'en construire d'autres dans les quartiers de la ville qui en sont moins fournis afin de garantir la mixité

sociale. On peut constater une nouvelle fois le désir du maire actuel de modifier profondément la sociologie de la ville, comme l'a fait Balkany en son temps.

En quatrième lieu, une absence de prise en compte des enjeux de santé publique et environnementaux

- Du fait de précédentes activités industrielles, un certain nombre de terrains concernés (sol et 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.
Alors même que ces risques sont importants, **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...**). **Comment peut-on proposer un projet sans avoir réalisé toutes les études avant ?**
- Le projet prévoit pourtant 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. Pour diminuer les risques, la MRAe préconisait d'implanter le groupe scolaire au sud-ouest du site. Le projet le prévoit au nord-ouest, en justifiant son choix par la présence de solvants chlorés, et du coup, l'aménageur abandonne l'idée d'agrémenter l'école d'un jardin botanique (sans toutefois l'enlever du résumé technique) ! Communication, communication...
- **Le projet ne répond pas aux contraintes liées au SDAGE.**
- Sur le plan environnemental, le projet implique **l'imperméabilisation des sols et la création d'îlots de chaleur, incompatibles avec les enjeux climatiques actuels**. Le dossier ne prévoit pas non plus de pistes cyclables.
- **Les espaces verts prévus sont largement insuffisants** : seulement 20% des surfaces non bâties seront en pleine terre, et il s'agit en fait essentiellement de parcelles relevant du Département. Les gains de place au sol permises par la création de tours serviront en partie à créer une place minérale ! Et des toitures végétalisées ne peuvent en aucun cas remplir la fonction de pleine terre.
- Le projet **minimise les risques d'atteinte à la biodiversité** : inventaire sur la flore et la faune en été non fourni, considérations pour le moins surprenantes sur des espèces protégées.

En dernier lieu, des problèmes de transparence

- Le budget prévisionnel de l'opération est particulièrement succinct, ce qui paraît surprenant pour une opération d'une telle envergure et ne permet pas de vérifier la pertinence des travaux prévus : **25 M€ de dépenses, sans aucun détail** ! Mais l'aménageur parle déjà de surcoûts au vu des exigences de la MRAe.
- **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 toutes ces raisons, ce projet n'est pas souhaitable.

A quand des « grands projets » menés à L'Haÿ-Les-Roses à partir de groupes de travail avec les habitants ?..

Une fois de plus, j'attends avec impatience la synthèse des avis qui sera effectuée. Nous verrons si des avis favorables au projet ont été émis et de quelle façon ils seront argumentés.