

- Du 13 juin au 2 juillet 2024
Néant

03/07 -

03/07 Dépôt de l'avis de ALUDHAY sur l'enquête Publique
"Construction d'un ensemble immobilier mixte à L'HAY LES
ROSES, situé 2-24 rue Lallier -
(5 pages) → verso -

ENQUETE PUBLIQUE du 13 juin au 15 juillet 2024

SUR L'ETUDE D'IMPACT ENVIRONNEMENTALE PORTANT SUR LE PROJET LE DE CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER MIXTE A L'HAY LES ROSES, SITUE 2-24 rue LALLIER.

Avis de l'Association ALUDHAY, Association Locale d'Urbanisme et de Développement de l'Hay les Roses.

La MRAe a exprimé son avis sur le dossier d'Etude environnementale, dans son rapport N° APJIF – 2023-053 du 10/10/2023.

Cet avis porte sur un certain nombre de points fondamentaux intéressant la santé et les conditions de vie des habitants.

ALUDHAY note les remarques faites par la MRAe, les réponses apportées dans le dossier du promoteur joint à l'enquête et apporte ses propres commentaires.

1/ Présentation du projet.

1.1. Le projet prévoit la démolition complète de l'existant ... et l'abattage de 48 arbres.

L'abattage de ces 48 arbres dont un grand cèdre du Liban, ajoutés aux 45 autres du parc Allende (projet Cœur de Ville), 35 du square Léon Jouhaux (Projet Locarno construction de la Halle de marché), 35 de la partie SO de la Vallée aux Renards (Projet de restructuration Valophis), soit 163 arbres de plus de 50 à 100 ans, est en complète contradiction avec les objectifs d'urbanisme respectueux de l'Environnement « affichés par la ville », notamment dans son Agenda 21, et l'ensemble des documents d'urbanisme réglementaires, à commencer par le SDRIF et le projet de SDRIF E.

Certes, le projet annonce la plantation de 31 arbres de haute tige, mais on sait qu'il faudra au moins deux générations, soit une cinquantaine d'années, avant qu'ils accèdent à une capacité d'absorption de CO2 équivalente à celle des arbres abattus. Question récurrente toujours évacuée des dossiers d'aménagement.

Une réflexion publique en amont aurait sans doute permis de préserver un nombre appréciable de ces arbres.

Quant aux surfaces végétalisées résultant du projet, elles se limiteront à moins de 2 000m² dont 50% sur dalle. Ce qui tout en étant réglementaire, reste peu/espaces jardins actuels détruits.

La MRAe précise que le projet vise à participer au potentiel de densification de la zone, en y accueillant environ 412 habitants supplémentaires.

Aludhay a déjà fait valoir, dans d'autres enquêtes publiques, ses critiques sur une densification excessive de la ville, puisque le SDRIF encore en vigueur exigeait 1750 logements (soit + 3850 hab.) pour 2023, et le Projet de SDRIFE un accroissement de 17%, soit 2500 logements

(+5 500hab) à échéance 2024. Tandis que l'ensemble des projets de la ville + les projets immobiliers induits conduisent déjà un accroissement minimum de 3 500 logts (+ 7 700hab) à l'échéance 2030 ! et ce, sans le moindre débat public sur ces objectifs de croissance urbaine.

Mais, précisément à cet emplacement, de l'autre côté de la rue Lallier et face à la gare de métro, le principe de ce choix est pertinent contrairement à d'autres emplacements dans la ville.

2/ Modalités d'association du public en amont du projet.

1.2. La MRAe indique que le dossier ne précise pas les modalités d'association du public en amont du projet.

Aludhay confirme qu'aucune présentation publique et à fortiori aucun débat n'a eu lieu sur ce projet qui n'a été découvert par le public qu'à partir de l'ouverture des locaux de vente en VEFA du promoteur !

Ce qui, bien que s'agissant ici d'une opération privée, confirme la façon générale dont sont menées les opérations d'aménagement sur la ville : confusion classique et volontaire entre information par quelques réunions publiques et info du journal municipal au lieu de concertation et réel débat citoyen. Tout débat sur les programmes étant bien entendu exclu, y compris au sein du Conseil municipal !

3/ Articulation avec les documents de planification existants.

2.2. La MRAe relève que, compte tenu de la coïncidence de l'OAP, du projet de création d'un pôle économique autour de la gare et de la volonté de renforcer l'attractivité autour des grands axes, ses incidences environnementales auraient dû être appréciées à l'échelle d'un projet d'ensemble d'aménagement du quartier de la gare, et non de manière partielle en se limitant aux projets concernés par un même permis de construire.

ALUDHAY, pour sa part, a déjà dans l'enquête publique sur le dossier de ZAC Lallier Gare, exprimé une idée similaire, portant notamment sur la prise en compte des grands axes de desserte de l'opération, non pris en compte dans le dossier de ZAC ; et plus généralement la prise en compte de ce projet comme opportunité de transformer radicalement l'ensemble de l'aménagement urbain de la ville. Celle-ci étant historiquement scindée en deux parties coupées par l'autoroute A6. Ce qui conduit à une conception de fait d'une ville bipolaire mal reliée et déséquilibrée.

L'association faisant remarquer que ce projet autour de la gare aurait dû permettre, dans le cadre d'une réflexion urbaine large, de mettre en évidence les besoins d'aménagement de l'ensemble « centre-ville » visant la liaison des deux pôles de la ville historique et moderne, et la recherche de l'implantation d'un secteur d'activité beaucoup plus important que les 4 500m² retenus, autour de la gare dans la ZAC Lallier gare.

Aucune de ces remarques n'a cependant été retenue.

Le dossier réponse du promoteur reprend les formulations classiques générales de ce type de dossier, sans toutefois pouvoir apporter de réponse sérieuse à la question de fond évoquée ici, sur le plan environnemental, mais aussi tout simplement urbain. Ces questions étant évidemment plus du ressort de la ville que d'un promoteur privé.

4/ Justification des choix retenus et solutions alternatives.

La MRAe exprime notamment ses doutes sur l'opportunité d'implanter des logements et un équipement sensible tel qu'une crèche sur des terrains pollués par d'anciennes activités industrielles mal étudiées et prises en compte.

L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer le choix d'implantation d'un établissement sensible (crèche) et de logements sur des sols pollués et exposés à des nuisances sonores et à défaut de l'étayer par la présentation de solutions alternatives raisonnables d'implantation, de matériaux, d'énergie, etc.

Il et donc demandé au promoteur de sursoir à l'aménagement de la parcelle sur laquelle est prévue l'implantation de la crèche et de représenter un dossier une fois appréciés tous ses enjeux sanitaires. Aludhay ne peut que s'associer à ces demandes qu'elle partage entièrement.

Les plans du dossier montrent l'implantation de la crèche en R.de CH avec double exposition rue Lallier et sur la rue Tognini où se trouve le jardin. Il en résulte une exposition aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques qui devraient empêcher toute ouverture de fenêtres, côté Est.

Par ailleurs, la position de la cuve polluante actuelle se situe à proximité du jardin de la future crèche. Les terres seront certes partiellement enlevées et remplacées. Le doute peut cependant exister sur des risques de pollution persistants.

Ajoutons une remarque d'ordre général mais importante pour la population : la municipalité a apparemment fait le choix, confirmé à nouveau dans ce projet, de confier la création et la gestion des crèches au secteur privé – donc à un prix plus élevé pour les familles – contrairement aux choix des municipalités précédentes qui en confiait la réalisation et la gestion, essentiellement au secteur public par l'intervention du département.

Sur le plan de la protection des logements contre les pollutions sonores, la MRAe demande que soient complétées les campagnes de mesures et que soient vérifiées et attestées les dispositions garantissant une bonne isolation phonique des logements du projet.

Les niveaux sonores sont relativement élevés, entre 68 et 69 dB(A) côté rue Lallier et 56 dB(A) côté rue Tognini. Ce qui implique des menuiseries et des bouches d'entrée d'air spécifiques et la limitation d'ouverture des baies.

Le promoteur indique (ce que montre les plans de niveau), qu'une partie des logements seront à double exposition (83% des T3, ce qui représente au mieux 85 logements). Mais les plans montrent que ce sont les séjours qui sont placés à l'ouest sur jardin, et donc les chambres à l'Est sur la rue Lallier, la plus bruyante.

La garantie de relative tranquillité des pièces de repos affirmée par le promoteur, en livrant des logements à double exposition étant, comme pour chaque projet pointé, à juste titre, par la MRAe quasiment impossible à réaliser en raison de la morphologie des bâtiments actuels à double épaisseur, Aludhay exprime donc ses plus expresses réserves sur cet aspect du projet dans sa forme actuelle.

Sur le plan de la sensibilité du projet aux émissions atmosphériques induites par le trafic routier.

L'Autorité environnementale recommande de définir des mesures de réduction des incidences sanitaires de la pollution atmosphérique, particulièrement pour les logements et la crèche, et de mettre en place des mesures de suivi après la livraison des bâtiments pour garantir leur efficacité.

Elle regrette que là encore une prise en compte globale des projets impactés par l'aménagement du secteur n'ait pas été réalisée. Et pourtant penser l'urbanisme, au niveau de la ville, qu'est-ce d'autre ?

Aludhay partage là encore les interrogations et demandes de complément d'étude exprimées par la MRAe dans son examen de l'étude d'Impact du projet.

En conclusion, Aludhay, contrairement à son appréciation sur d'autres projets dans la ville, estime pertinent la conception d'un projet immobilier sur cet emplacement, face à la gare de métro, mais aux conditions exprimées par la MRAe, qui n'ont pas toutes reçu de réponses positives, et donc dans l'attente de réponses précises et convaincantes aux demandes complémentaires formulées.

Aludhay fait également observer, en le regrettant, que cette opération ne comporte pas de logements sociaux. Ce qui renforce le caractère d'éviction des populations les moins favorisées de ce quartier, déjà affirmé dans la composition des logements de la ZAC Lallier gare. Choix qui résulte de celui de la nouvelle municipalité de 2016 qui a pris comme première mesure de supprimer la clause obligatoire de réaliser 30% de logements sociaux dans toute opération de plus de 1 500m² précédemment inscrite dans le PLU. On rappellera que 70% des familles de la Région parisienne sont pourtant ressortissantes du logement social ! A quels besoins est-il donc répondu ?

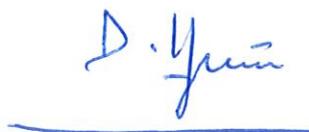
Enfin, on rappellera également que la démarche initiale des municipalités précédentes de Villejuif, l'Hay les Roses et Chevilly Larue demandant l'ouverture d'une gare de métro à l'emplacement actuel sur la ligne 14, résultait de la volonté de desservir les familles de près de 10 000 logements essentiellement sociaux présents sur ce secteur. Il s'agit donc bien, d'une éviction de fait d'une partie de la population du secteur au profit d'une gentrification classique dans ce genre d'opération. Démarche que conforte donc l'opération immobilière objet de la présente enquête publique, dans le choix du type de logements retenus.

Certes, deux équipements à caractère social sont inscrits au R.de CH de l'opération, mais ils permettent « aussi » de surélever de deux niveaux l'opération et donc d'augmenter de façon significative la rentabilité de l'opération.

Aludhay regrette comme la MRAe, compte tenu de la création autour de la gare de métro d'un nouveau pôle urbain de première importance pour la ville, l'absence de réflexion d'ensemble sur le quartier et sur la ville caractérisant une véritable démarche d'urbanisme, conséquences d'une volonté affirmée et récurrente de refuser tout réel débat public citoyen sur l'aménagement de la ville.

ALUDHAY le 29/06/2024.

Le président Denis Hochstetter



- 04.07

—

- 05.07

—

- 08.07

—

- 09.07

—

- 10.07

—

- 11.07

—

- 12.07

—

- 15.07