

Contribution à l'enquête publique sur la Déclaration d'utilité publique de la ZAC Campus Grand Parc

par
Alain Lipietz
28 mars 2017

Madame la Commissaire enquêtrice,

Je vous écris en tant que président du groupe d'élus municipaux *L'Avenir à Villejuif* et conseiller territorial à l'EPT 12 Grand Orly Seine Bièvre. Anciennement, j'étais Ingénieur en chef des Ponts et Chaussées, puis député européen, puis membre du bureau de la Communauté d'agglomération du Val de Bièvre (CAVB, maître de l'ouvrage de la ZAC) au moment de sa disparition. Je regrette de n'avoir pu vous rencontrer à nouveau, après notre premier entretien à l'ouverture de cette enquête publique.

Le projet initialement appelé « Cancer campus » mettait en avant un « cluster » de développement médico-scientifique autour de l'IGR centré sur la lutte contre le cancer, ce qui intimidait –et intimide toujours - toute contestation de l'utilité publique du projet. Refuser une expropriation : et on est immédiatement taxé d'entraver la lutte contre cette grave et douloureuse maladie.

Mais à l'ombre de ce beau projet, l'aménageur, la Sadev, déjà épinglé par la Chambre régionale des comptes dans son rapport de janvier 2013, développe en réalité une vaste opération immobilière, qui va bien au delà des appels publics à « construire des logements en Ile de France ». Et cela en démantelant un des rares espaces verts de cette banlieue sud-est, pourtant sévèrement protégé par le Schéma Directeur Régional de l'Ile de France (Sdrif) : le parc des Hautes Bruyères.

Dans cette contribution au nom du groupe municipal que j'ai l'honneur de présider, *L'Avenir à Villejuif*, qui réunit des associatifs et des écologistes, je me garderai bien de contester l'utilité publique de lutter contre le cancer. Cependant, au fil des années, des garanties publiques avait été apportées contre ces deux dérives (excès de la composante immobilière du projet, démantèlement d'un espace vert d'intérêt régional), qui ne se retrouvent pas dans le Dossier d'enquête publique.

Nous vous demandons, madame la Commissaire enquêtrice, de bien vouloir les réintroduire à titre de réserves.

I. Projet médico-scientifique ou projet immobilier ?

a. Résumé des précédents épisodes.

Dès janvier 2011 la Sadev élargit le projet médico-scientifique initial à une forte composante immobilière et parle dans ses documents de 10 000 nouveaux habitants. La Sadev commence aussitôt à intimider les habitants des pavillons des rues Camille Desmoulins et du Dr Pinel en les menaçant d'expropriation. Le délégué au projet de ZAC de la CAVB, Daniel Breuiller, maire d'Arcueil, intervient alors pour limiter le champ de ces expropriations au strict nécessaire pour élargir les voies indispensables au Campus scientifico-médical.

Les documents publiés au compte-goutte par la Sadev de 2011 à 2013 cherchent d'abord à minimiser cette opération immobilière, tout en maintenant ce chiffre de 10000 nouveaux habitants. Le projet de ZAC annexé au Contrat de Développement Territorial (CDT, rendu nécessaire du fait de la présence d'une gare du Grand Paris Express au beau milieu du projet de ZAC) annonce 1720 logements.

Les commissaires enquêteurs sur le CDT, en septembre 2013, écartent avec raison toute valeur contractuelle au projet de ZAC lui-même, mais le nombre de logements projeté reste néanmoins dans le corps même du texte. C'est d'ailleurs toujours le chiffre officiel (car le seul contracté et acté avec l'État) sur le site de la mairie de Villejuif ! (cf http://www.ville-villejuif.fr/campus_grand_parc.html).

Ce chiffre de 1720 (ou ailleurs 1750) est manifestement contradictoire avec l'annonce de 10 000 habitants. Pourtant, le 18 février 2013, lors de « Assises citoyennes » sur le projet, la maire de Villejuif Mme Cordillot confirme sans sourciller « environ 1700 logements, soit environ 10000 habitants », comme si le ménage moyen attendu dans cette ZAC comptait 6 personnes ! Plus prudente, la Sadev affiche sur son propre site « plus de 1700 logements ».

En avril 2014, la population de Villejuif donne son congé à la majorité sortante, la question de l'urbanisme (et le poids des ZAC) étant l'une des raisons principales de ce tournant. Notre groupe accède à la majorité municipale et donc peut découvrir les projets de la Sadev lors du Comité de pilotage de mai 2014. Elle nous présente un projet de 250 000 mètres carrés de logements, soit (à 60 m² par logement) plutôt 4200 logements, ce qui est plus conforme aux 10000 habitants annoncés.

La nouvelle majorité refuse. Au même moment, l'État classe le projet en « Opération d'intérêt national » (OIN). La négociation entre la mairie et la préfecture de région débouche sur un compromis : 2900 logements. Ce compromis, présenté au public, va tenir jusqu'au 5 octobre 2015, où M. le Préfet de région annonce « 2915 logements ».

En décembre 2015, coup de théâtre : la CAVB est informée par la Sadev qu'elle ne pourra pas équilibrer le projet sans de fortes subventions de la Communauté d'agglomération et des villes, et exige de passer à 3300 logements. Affolés à l'annonce qu'une résistance pourrait compromettre le calendrier de réalisation de la Gare IGR du Grand Paris Express, les conseillers cèdent et votent en quelques jours avant Noël un « Dossier de réalisation » de la ZAC de quelques pages, d'abord au niveau du conseil municipal de Villejuif puis de la CAVB. Le même jour, la ville de Villejuif vote son nouveau PLU qui, sous la pression de la

Sadev via la consultation des « personnes publiques associées », a déjà prévu une dérogation à sa zone UA permettant des tours de 50 mètres de haut dans la ZAC.

Lors du vote, les élus ne disposent même pas de l'étude d'impact. Des précisions sont données par la Sadev dans une « Note confidentielle » : la part des logements sociaux sera de 18,6 %. C'est mieux que dans la ZAC Aragon où la Sadev impose 0%, mais c'est contradictoire avec le PLU voté le même jour par Villejuif, qui stipule : 25 % de logements sociaux dans tous les projet nouveaux de quelque importance, et plus généralement 25 % dans le flux annuel de constructions neuves. Mais, de plus, cela fait chuter la part des logements sociaux de Villejuif (mesurée cette fois en stock) en dessous de 36%, qui est le minimum, selon le Plan Local de l'Habitat de la CAVB. Le projet ne peut donc plus être considéré comme un « projet communautaire ».

Devant les protestations quasi générales, le président de la CAVB, M. Bridey, fait voter (à la demande de notre groupe) deux amendements au *Dossier de réalisation* de la ZAC.

1. *La part de logements sociaux devra respecter la règle des 25%*
2. *La contribution de la Ville de Villejuif au financement des deux groupes scolaires destinés à tous ces habitants est limitée à 3 millions d'euros.*

Ce second point nous ramène au principe des ZAC : l'aménageur, dans les « droits à construire » qu'il vend aux promoteurs, doit inclure une part du financement des équipements publics correspondants. Deux groupes scolaires sont ainsi prévus : au nord dans l'actuel quartier Alexandre Dumas, à la place du foyer Adoma reconstruit ailleurs, et, au sud, un groupe doublant l'actuel groupe scolaire Marcel Cachin. Pas d'équipement culturel prévu.

A moitié rassuré, notre groupe, qui avait voté contre le dossier de réalisation au niveau de la Ville face au coup de force de la Sadev, passe à « Abstention » lors du vote en CAVB.

Au conseil municipal du 3 février 2017, nouvelle surprise (nous ne sommes plus dans la majorité depuis 1 an, suite au signalement que nous avons dû faire à la Procureure de la République de soupçons de manœuvre de favoritisme portant sur un autre très gros chantier). Dans une étude de prospective démographique scolaire confié par le nouveau maire au bureau d'étude Menighetti, intégrant la montée de la population provoquée par les deux ZAC en cours, l'école sud de la ZAC Campus Grand Parc a disparu !

Devant nos interrogations, le maire, M. le Bohellec, sur le ton de la confiance, explique au conseil municipal : « *De nouvelles négociations sont en cours. Il y aura moins de logements que prévu, au profit d'un projet scientifique et médial plus important.* »

Inutile de dire qu'il n'y a plus eu de nouvelle concertation depuis les « Assises citoyennes » de 2013, où le projet présenté comptait toujours 1720 logements. En tout état de cause, le projet à 3300 logements serait entaché d'illégalité.

b. Qu'en est-il dans le Dossier de DUP ?

Bien plus conséquent que les quelques feuilles du *Dossier de réalisation* avec sa « Note confidentielle », le *Dossier de DUP* s'en tient à l'objectif de décembre 2015 : 3300 logements sur 215 000 m² de plancher.

Premier problème : l'Étude d'impact annexée au Dossier de DUP

Alors même qu'elle souligne (tableau ci-dessous, p. 5 du *Résumé non-technique de l'étude d'impact*) l'évolution considérable du projet, qui inverse exactement la part de l'aspect résidentiel par rapport au « cluster » initial, l'*Étude* se réfère essentiellement à une étude réalisée en 2011, date à laquelle, rappelons-le, le projet se limitait à 1720 logements.

Cette inversion rend douteux le respect du CDT qui prévoyait le principe « 1 emploi pour une personne en âge de travailler ». Et il n'était pas question de tours de 50 mètres de haut, extrêmement énergivores, dominant les châteaux d'eau et qui nécessiteront des pompes pour être alimentées en eau et par le réseau de chaleur géothermique (la Semhach, dont je suis vice-président). La nouvelle étude d'impact « actualisée » l'a été en fonction de combien de logements ? 1720 ? 4200 ? 2900 ? ou 3300 ?

L'évolution des données programmatiques de la ZAC Campus Grand Parc

	Programmation globale du projet (2011)		Programmation du projet (2016)	
	SDP (en m ²)	%	SDP (en m ²)	%
Programmation scientifique et tertiaire	312 500	56%	150 000	36%
Programmation universitaire	22 000	4%	20 000	5%
Programmation résidentielle	204 000	36%	215 000	52%
Equipements, commerces et services	22 500	4%	30 000	7%
Programmation globale	560 000	100%	415 000	100%

Passant à 3300 logements, l'étude d'impact ne semble pas relever de nouveaux problèmes majeurs !

Par exemple, les effets, qui seront considérables, sur le microclimat villejuifois, avec l'apparition d'une barrière d'immeubles de grande hauteur sur la crête dominant la vallée de la Bièvre et l'autoroute du sud, barrant la route aux vents d'ouest dominants, s'ils sont reconnus (p. 22 du *Résumé non technique*), ne sont pris en compte que pour les usagers de la ZAC elle-même (l'îlot de chaleur qu'elle créera sur place). Et on y répond par une « végétalisation du site », alors qu'au contraire c'est la disparition d'une masse énorme de végétation sur la frontière ouest de la ville que subiront l'ensemble des Villejuifois. Il est à craindre, dans la perspective d'une hausse de la température moyenne de 2° (accord-objectif de la COP 21 qui sera sans doute dépassé), que Villejuif ne perde en outre les effets positifs de sa situation en hauteur.

L'étude d'impact indique que la population nouvelle nécessitera 38 classes élémentaires et maternelles supplémentaires. Elle y répond en promettant (p 57) :

- École du Nord : 18 classes

- Financement d'un groupe scolaire hors ZAC (l'école sud) : 15 classes

Soit au total 33 classes, et pas 38 !

Risquons une hypothèse : ces écoles ont été calculées pour 2900 logements, pas pour 3300...

Or les groupes scolaires existants sont déjà prévus à saturation par l'étude prospective Ménighetti citée plus haut, et ne pourront absorber les classes manquantes.

Enfin, l'Étude d'impact annonce un projet culturel à l'intérieur de la Redoute.

Tournons-nous vers le Dossier de DUP.

Il prévoit le même nombre de classes, mais présente les choses un peu différemment, quoique avec des contradictions.

- Tantôt (p. 45) il affirme que la ZAC participera au financement d'un gymnase et de l'École sud « hors ZAC ».
- Tantôt (p. 50) il dispose ces deux équipements *dans* la ZAC : respectivement, îlot E5 et E4, jouxtant Marcel Cachin.
- La Redoute est entièrement consacrée à l'accueil de la « Faculté de pharmacie », (l'École interdisciplinaire de médecine de Paris-Sud). Il n'est pas question d'y installer un équipement culturel pour les habitants.

En revanche, le *Dossier* affirme en passant (p. 65) qu'il y aura ... 28 % de logements sociaux ! Soit un bond en avant considérable par rapport à la *Note confidentielle*, bond qui fait craindre quelque « malentendu ». Car la manœuvre a déjà été tentée par la SADEV auprès des élus en décembre 2015, par exemple en comptant pour « sociaux » des logements qui ne le seraient pas au sens de la loi SRU (studios pour stagiaires et visiteurs des centres de recherche, maisons de retraites) ou encore la prise en compte de la reconstruction de logements sociaux déjà existants, cités Alexandre Dumas ou Armand Gouret, comme « nouveaux logements sociaux ».

Enfin, n'oublions pas l'information livrée par le maire de Villejuif le 3 février 2017, donc postérieurement à la rédaction de ce document, sur une baisse du nombre de logements justifiant la disparition du groupe scolaire Sud.

Compte tenu du passé pour le moins conflictuel sur l'ensemble de ces sujets, vous voudrez bien, Madame la Commissaire enquêtrice, faire re-préciser les points suivants :

1. Revenir à l'objectif de 2900 logements prévus par l'accord entre la mairie de Villejuif, la CAVB et l'État dans le cadre de l'OIN, annoncé le 5 octobre 2015 par le préfet de région. Ce nombre est en effet le moins éloigné des études d'impact réalisées, de la programmation scolaire résultante, tout en excédant la Territorialisation de l'Offre de Logements, le SDRIF (qui par une « pastille rouge » impose une urbanisation à cet endroit), et l'OIN.

2. Rappeler l'exigence du PLU de Villejuif de 25 % de logements sociaux *au sens de la loi SRU* dans les nouveaux logements, à l'exclusion de la réhabilitation ou de la reconstruction de logements sociaux déjà existants, afin de maintenir leur part totale au dessus des 36 % exigés par le PLH de la CAVB.

3. Rappeler au chapitre final que ce nombre de logement (2900) nécessite deux écoles, positionnées comme elles le sont sur la carte de la ZAC, et dont la Ville de Villejuif prendra à charge le financement pour un montant maximum de 3 millions au total.

4. Confirmer l'existence d'un équipement culturel, distinct de l'École universitaire interdisciplinaire de Médecine.

II Le démantèlement d'un espace vert d'intérêt régional.

a. Résumé des précédents épisodes.

Des 2011, lorsque filtre (au format timbre-poste) le premier plan des projets de la Sadev, c'est le choc. Les derniers espaces agricoles de Villejuif, regroupés dans la zone connue comme « le Terrain des Maraichers » à la frontière sud-ouest de la Ville, ont disparu : les vergers, et l'exploitation horticole qui est la dernière exploitation de proximité fournissant les fleuristes parisiens. C'est la « zone E » dédiée, à l'ouest du prolongement de l'Avenue de l'Épi d'Or (îlot E7) à une « Faculté de pharmacie », à l'est à de nouveaux logements. En outre, du fait du positionnement du prolongement de l'Avenue de l'Épi d'Or, un tiers des jardins familiaux de l'Épi d'Or disparaît.

Rapidement, la mobilisation générale « sauve » les jardins familiaux, mais on apprend à cette occasion, par une lettre du Président de Paris-Sud, qu'il n'a jamais eu l'intention d'accepter le positionnement de la « Fac de pharmacie » sur le Terrain des Maraichers. Cette carte de la Sadev n'était donc qu'une tentative pour présenter comme « d'utilité publique » (*une fac de pharmacie, voyons !*) ce qui n'était qu'une expropriation en vue de promotion immobilière.

Avec le Grand Paris Express et sa gare IGR, l'inquiétude s'étend au côté nord du parc. Le Département du Val-de-Marne en cède une parcelle pour construire la gare, ce à quoi chacun se résigne, évidemment. Mais en fait il cède le double du nécessaire à la Sadev, à nouveau pour une résidence mais plutôt de standing, vantée comme une « résidence pied dans le Parc » lors des Assises citoyennes de 2013. C'est tout le nord-ouest du Parc des Hautes Bruyères qui disparaît ! Et comme le rappelle le « Plan 3 » p. 49, cette amputation était prévue avant même la localisation de cette gare dans le parc des Hautes Bruyères.

Nous n'avons jamais compris ce qui pouvait pousser le Département à sacrifier un tel morceau d'un précieux espace vert, sur lequel il avait prévu de longue date d'installer un poney-club, très attendu par la population. Dès lors, le projet, qui s'appelle encore « Cancer campus », d'excellente initiative initiale commence à se transformer en source d'inquiétude pour une population, celle de la banlieue sud, particulièrement peu gâtée en espaces verts.

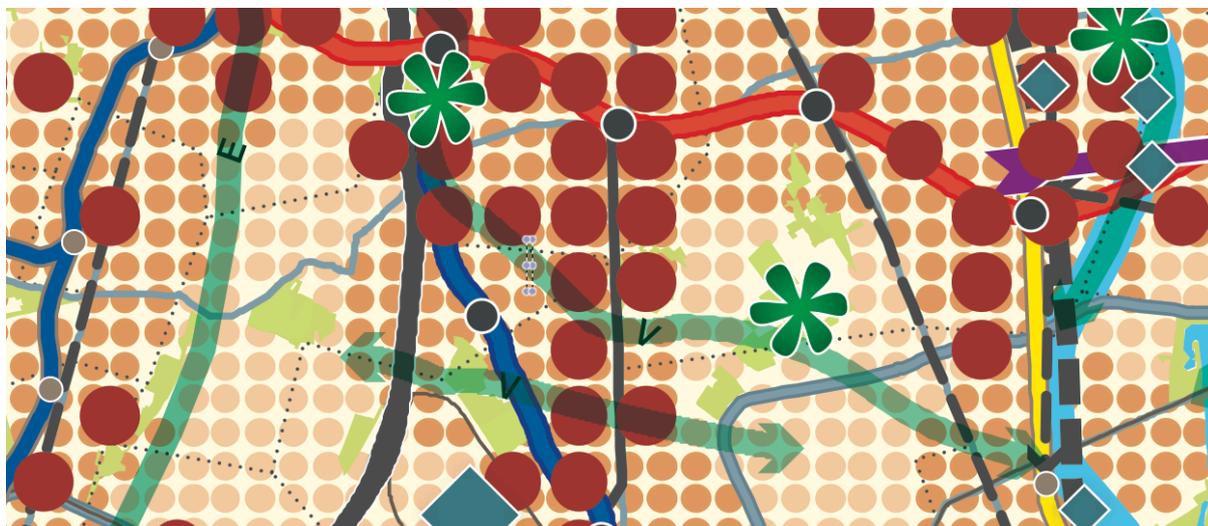
En 2013, les commissaires enquêteurs du CDT se font écho de cette inquiétude : « *Tous les avis exprimés sur ce thème convergent : des espaces verts sont susceptibles d'être impactés par les projets de ZAC.* » Et ils concluent :

« *La commission d'enquête considère que les collectivités ayant mis en exergue leurs fortes ambitions en matière « d'excellence environnementale » doivent prendre en compte ces avis.* »

Mêmes conclusions de la commission d'enquête publique sur le Sdrif : les projets de campus ou « clusters » se transforment en plusieurs endroits de l'Ile-de-France en opérations immobilières qui risquent de réduire un espace vert en peau de chagrin. « *La Commission adhère au projet de regroupement et au renforcement des clusters, mais demande qu'ils ne soient pas réalisés au détriment de l'activité agricole et de la préservation des terres exploitées* » (p. 734). Le terrain des Maraichers et les jardins familiaux sont concernés !

Elle recommande de « *vérifier la cohérence de la présence concomitante de pastilles d'urbanisation préférentielle (rouges) avec celle de flèches (vertes) de continuité écologique* » (p. 736) : et c'est justement le cas de tout l'Ouest de Villejuif (Hautes Bruyères,

terrain des Maraichers et jardins de l'Epi d'Or)... où une flèche de « liaison verte» relie la Bièvre à la Seine en se faufilant entre les pastilles rouges (de densification urbaine). Cette flèche de « liaison verte » est définie ainsi au Sdrif : « *Segment à enjeu pour pérenniser la continuité d'une trame verte* ». Au Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), le segment de trame verte Bièvre-Villejuif-Vitryest plus précisément caractérisé comme « *corridor de sous-trame arborée à restaurer* ».



La Grande marguerite (en haut à gauche) posée sur le parc des Hautes Bruyères et traversée par la « Flèche Verte » Seine -Bièvre (extrait de la *Carte de destinations* du Sdrif)



Il ne faut pas confondre ces définitions de segments de trame verte du Sdrif et du SRCE avec la « Coulée verte » du Département du Val de Marne, qui emprunte le plus souvent le même parcours, mais qui n'est en fait qu'une piste cyclable/promenade, au sol imperméabilisé, souvent encadrée d'une noue et plantée d'arbres. Sur le plan de la Sadev, la Coulée verte emprunte à plusieurs reprises le terre-plein central d'une avenue, ce qui n'a rien à voir avec une « liaison verte » au sens du Sdrif ou un « corridor de sous-trame arborée » au sens du SRCE.

De plus, en octobre 2012, le Conseil régional, conscient de la criante injustice environnementale dont est victime le nord-ouest du Val-de-Marne, et mettant la dernière main à la « *Carte de destinations du Sdrif* » (seul document de ce niveau opposable aux tiers) a posé une « Grande marguerite » sur le parc des Hautes Bruyères. Cela signifie : « *Espace vert et de loisir d'intérêt régional à créer ou à agrandir* » (ici le parc est déjà créé, il est donc à « agrandir »). Le Sdrif, version finale (p. 43 du volume 3 « *Orientations* ») précise :

« Il reviendra en conséquence aux collectivités territoriales de s'assurer que leurs documents d'urbanisme permettent

- *de **préserver** les emprises dédiés aux espaces verts existants,*
- *d'affirmer **prioritairement** la vocation d'espace verts publics et de loisir des secteurs sous-minés par d'anciennes carrières en cœur d'agglomération et dans la ceinture verte , en particulier dans les territoires carencés en espace verts »*

Soit un parfait portrait du parc des Hautes Bruyères et de ses environs !

Bref, le projet de ZAC se trouve à la fois, fin 2013, recouvert par une Grande marguerite et traversée par la trame verte du Sdrif et du SRCE : la meilleure protection légale possible. Avant même d'accéder à la majorité municipale en 2014, notre groupe se rend pourtant compte de la puissance et des appuis de la Sadev, et recherche des compromis.

- Il faut sans doute faire une croix sur le Nord-ouest du Parc, car la « résidence pied dans le parc » est le morceau le plus profitable pour la Sadev. Mais il faut donc trouver des compensations pour que « l'espace vert et de loisir d'intérêt régional » voie sa surface augmentée.
- Nous ne pouvons pas rêver de sauver tout l'espace agricole du sud du parc (le Terrain des Maraichers), quoiqu'il dépasse, avec les vergers, les 4 hectares d'un seul tenant qui en ferait alors une zone protégée par le Sdrif, mais ses vergers ne sont plus exploités et la Sadev s'est empressée de les raser. Reste à faire passer la trame verte du SDRIF et du SRCE entre le sud et le nord de la ZAC.

La première adjointe de la nouvelle municipalité de Villejuif Natalie Gandais, en charge de la révision du PLU, fait adopter le compromis suivant :

- Le Nord-ouest du parc, déjà cédé par le Département à la Société du Grand Paris et à la Sadev (à un prix que nous ignorons), est classé urbanisable, y compris avec une hauteur de 50 mètre (totalement dérogatoire par rapport au reste du PLU)
- La moitié est du Terrain des Maraichers est aussi « urbanisable »
- Mais la moitié ouest (E7) du Terrain des Maraichers est classée Np (non constructible, intégrée au Parc), ce qui assure la continuité du corridor de biodiversité entre le Parc et les jardins familiaux de l'Épi d'or, le « Petit Bois » et les jardins familiaux des Castors à L'Haÿ les Roses. De là en effet il suffit de suivre la lisière sud de la Zone d'activités de l'Épi d'or (qui est une friche herbacée) pour rejoindre la Coulée verte filant vers Vitry et la Seine sur un segment où elle est digne de son nom.

Cette intégration de l'îlot E7 à la zone couverte par la Grande marguerite est bien sûr loin de compenser la perte de surface au nord-ouest du parc.

Pour respecter la légalité du Sdrif, il est alors proposé d'intégrer à « l'espace vert et de loisir » une friche actuellement fermée au public, au nord de la ZAC et l'ouest du parc du 8 mai (déjà intégré à la ZAC) : le terrain dit « Rameau », propriété du SIPB, syndicat intercommunal (il s'agit d'une réserve foncière pour un lycée abandonné).

Entre le Parc du 8 mai et ce terrain, puis entre ce terrain et le parc du Coteau à Gentilly (point d'arrivée de la trame verte Seine-Bièvre) s'étendent deux petites zones pavillonnaires, et l'autoroute est franchie en couverture. Un type de convention (disponible à Natureparif) permet d'associer les propriétaires des pavillons au passage du corridor de biodiversité. La solution ainsi trouvée au passage de la trame verte du Sdrif et du SRCE est incorporée dans une « OAP Biodiversité » annexée au PLU.

En outre, des négociations sont ouvertes pour implanter dans cette annexe du Parc que serait le terrain Rameau un centre équestre en remplacement du poney-club prévu par le conseil départemental, au Nord Ouest du parc. Tous les problèmes semblent ainsi résolus.

b. Qu'en est-il dans le Dossier de DUP ?

Le coup de force de la Sadev de décembre 2017 va malheureusement s'appuyer sur la non-constructibilité du secteur E7. Selon l'argumentation de la Sadev, c'est cela qui désorganiserait tout le projet (voir le « récit » des scénarios successifs page 50), « d'où » l'exigence des 400 logements supplémentaires, en plus des 2900 prévus par l'OIN. Ce qui est évidemment faux : E7 était initialement réservé à la « Fac de pharmacie », laquelle va finalement occuper l'intérieur de la Redoute, « cadeau » de l'État dans le cadre de l'initiative de libération du foncier de la ministre Cécile Duflot en 2014.

(L'autre argument avancé par la Sadev est que la Société du Grand Paris exige un parvis trop grand autour de sa gare IGR, argument d'autant plus écœurant que la ligne M15 et cette gare, non prévus en 2011, doublent sans doute la valeur du foncier par rapport à la situation de 2011).

Quant à la prise en compte des exigences du Sdrif et du SRCE, elle est totalement passée sous silence par le *Dossier DUP* (page 37) comme par l'*Étude d'impact* (p. 61 du *Résumé non-technique*) qui ignorent purement et simplement l'existence d'une Grande marguerite, et nient même le passage de la « Flèche verte » du Sdrif et du « corridor » du SRCE sur toute la longueur de la ZAC ! Ce qui confirme, soit dit en passant, que l'étude d'impact n'a guère été retravaillée depuis 2011 (Sdrif et SRCE datent de 2013).

Cependant l'*Étude d'impact* comme le *Dossier DUP* sont passablement embarrassés par la diminution vertigineuse des espaces verts dans une zone qui en manque cruellement. C'est pourquoi ils introduisent la notion d'espace vert « ouvert au public », afin d'affirmer à plusieurs reprises que ces « espaces verts ouverts au public » augmentent de 3 hectares entre l'avant et l'après. Cela n'a rien d'évident à regarder la propre carte de la Sadev (*Dossier*, p. 60), sur laquelle la friche que devient le secteur E7 est... en blanc :



Avant de discuter cette histoire de « 3 ha d'espaces verts ouverts au public », remarquons d'abord que les effets positifs de l'existence d'un espace vert (et donc les effets négatifs de son urbanisation) dépassent de loin son ouverture au public, c'est à dire sa fonction récréative pour les humains. Outre qu'il sera un réserve pour la faune et la flore d'autant plus efficace qu'il sera fermé aux humains, il continue, même en friche, à remplir des fonctions telles que : fonction chlorophyllienne, climatisation de l'îlot de chaleur par évapotranspiration, rétention des eaux de pluie dans les pentes, etc. C'est par excellence le cas de la friche de l'ancien golf (attenante au nord-ouest de la Redoute), fermée au public depuis des lustres... et promise à l'urbanisation dans le cadre de la ZAC.

Il faut accumuler soigneusement les chiffres épars dans l'ensemble « *Dossier + Résumé non technique de l'étude d'impact* » (notamment : *Dossier* p. 59 sq.) pour comprendre ce qui est prévu, sans parvenir pour autant à prouver cette affirmation de « 3 ha supplémentaires », alors qu'un simple tableau permettrait de trancher.

Le parc fait initialement 20,8 hectare. Si on lui adjoint les 0,6 ha des douves de la Redoute qui seront ouvertes au public, on obtient 18,6 ha (l'amputation du nord-ouest du parc mesure donc 2,8 hectares). Si on y ajoute les 1,7 hectares du « Petit Bois » (à l'extrême sud de la ZAC), comme y invite le *Dossier* p. 59, on obtient 20,3 ha, ce qui infirme l'affirmation de l'*Étude d'impact* selon laquelle la surface du Parc augmenterait, mais le *Dossier* reconnaît qu'elle diminuera légèrement.

Mais pourquoi, au fait, ajouter ces 1,7 ha, à la rubrique « La restructuration du Parc des Hautes Bruyères » (p. 59) ? Le Petit Bois, contrairement au terrain E7, va-t-il donc être intégré au parc ? Pas du tout, selon la propre carte du *Dossier*, page 60 : le Petit Bois reste en vert pâle, c'est à dire non-ouvert au public. Dans le *Résumé non technique de l'étude d'impact* (p. 52), un traitement de ce Petit Bois est pourtant mentionné : il est question d'en faire une prairie herbacée mésophile (sic) entourée d'arbres, au titre de la compensation des destructions d'habitats dans le Parc. Ce qui ne correspond pas exactement à la demande du SRCE : consolider un corridor de sous-trame arborée...

Dans la réalité présente, le Petit Bois est... un petit bois ouvert au public (coté Villejuif on y accède par la rue Jean Prouvé, à partir de l'Avenue de l'Épi d'or.) C'est même le seul petit bois « sauvage », parcouru de sentiers, à des kilomètres à la ronde. Les enfants y jouent librement, y construisent des cabanes. Des SDF aussi y font parfois des cabanes, et les jardiniers familiaux se plaignent d'être pillés par ces voisins. Est-ce pour cela qu'il est question de le remplacer par une prairie ? Les petits bois sont-ils devenus trop sauvages pour les urbains du XXI^e siècle ?

En tout cas, on est loin d'avoir reconstitué « 3 ha d'espace verts ouverts au public supplémentaires ». D'où une seconde démonstration, *Dossier* page 103 sq, mais on devine l'argument dès la carte de la page 60 : ce sont les gros traits en vert foncé ! On va considérer comme « espaces verts ouverts au public »... les avenues et promenades dès l'instant qu'elles sont « paysagères », c'est à dire plantées d'arbres. Soit au total 7,5 hectares. Ajoutés au 18,2 du parc amputé du nord-ouest mais complété par les douves, on trouve 25,7 ha, soit carrément 5 ha de plus que le parc initial...

Mauvaise plaisanterie. Il suffit de se reporter aux coupes de ces « aménagements paysagers », pages précédentes, pour constater que ces espaces où circulent voitures et autobus sont largement goudronnés et en aucun cas ne satisfont aux critères d'une Grande marguerite, mais tout simplement d'agréables réseaux de circulation.

A noter (sait-on jamais) qu'une troisième explication a été parfois fournie, mais ne se retrouve heureusement pas dans le texte : compter les jardins familiaux comme désormais... « ouverts au public » !! Si la trame verte doit évidemment passer le long de ces jardins (avec peut-être une promenade les longeant à l'extérieur), il n'est pas question de laisser le public pénétrer dans ces jardins ou les allées étroites qui les desservent.

Finalement, ce qui ressort de ce labyrinthe du chiffres, c'est que la Sadev refuse de respecter les prescriptions légales du Sdrif et du SRCE, ignore la Grande marguerite et la Trame verte, rejette les solutions que lui offre exprès le PLU 2015 de Villejuif, et non seulement refuse de prendre en charge le SIPB (terrain Rameau), mais laisse en friche la moitié ouest du Terrain des Maraichers (le secteur E7), comme pour se venger de n'avoir pu le bétonner !

Laisser E7 en friche ouverte au public ne serait d'ailleurs pas scandaleux (les enfants des écoles, de promotion en promotion, pourraient ainsi examiner le retour spontané « à l'état de nature » d'un ancien terrain horticole)... si la carte des acquisitions foncières ne précisait pas l'intention de la Sadev de *ne pas acheter le terrain*. Or elle exproprie ses propriétaires de l'autre moitié de l'exploitation horticole. Et comme il s'agit d'un parcellaire en lanières, non seulement la Sadev « tue » une exploitation horticole en fonctionnement (car l'autre moitié n'est plus rentable à exploiter) mais encore laisse les propriétaires fonciers avec des demi-terrains qui n'ont rigoureusement plus aucune valeur !

Vous voudrez bien, Madame la Commissaire, faire respecter la légalité du Sdrif et du SRCE, la justice environnementale et la justice civile, par la Sadev et son maître de l'Ouvrage l'EPT 12, dans vos réserves :

1. Respecter scrupuleusement la légalité et notamment les prescriptions de la Grande marguerite du Sdrif, en accroissant la taille des espaces verts ouverts au public et associés au Parc des Hautes Bruyères, prioritairement par l'annexion du secteur E7 et l'association sous une forme ou sous une autre du seul terrain « ouvert » disponible à proximité : le terrain du SIPB. Exclure de ce compte l'intégration des jardins familiaux.

2. Respecter scrupuleusement la Flèche Verte du Sdrif et le corridor de biodiversité du SRCE en assurant une continuité de ce corridor du sud au nord de la ZAC, en conservant le caractère arboré et le plus « naturel » possible du Petit Bois, en étudiant une continuité par delà les coupures que représentent les routes départementales 148 et 161, en assurant la traversée de la partie nord de la ZAC mais au sud de la départementale par un véritable corridor de biodiversité (en passant par exemple par les Jardins du Belvédère)

3. Ne pas commettre, vis-à-vis des propriétaires du Terrain des maraichers, le mauvais coup de les exproprier sur une moitié de terrain et leur laisser sur les bras l'autre moitié condamnée à devenir une friche inexploitable.

En espérant ne pas avoir abusé de votre temps, je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire, l'expression de mes salutations respectueuses.

Alain Lipietz

Annexe.

La présentation du site Campus Grand Parc sur le site de la Ville de Villejuif, le 28 mars 2017

L'annonce d'une enquête publique a disparu du « slider » et de la première page du site de la Ville dès les premiers jours de mars 2017. En utilisant la fonction « Rechercher », on pouvait encore en trouver la mention, avec un lien vers la site départemental où se trouvait le dossier. Mais les Villejuifois qui souhaitaient s'informer ont plus naturellement cliqué sur l'onglet de la colonne de gauche qui menait directement à une présentation datant du CDT, et donc aujourd'hui totalement décalée par rapport au projet sur lequel il fallait donner son avis.



The screenshot shows a web browser window displaying the website of the City of Villejuif. The page is titled "Campus Grand Parc - Villejuif". The navigation menu on the left includes categories such as "VOS ÉLUS", "COMPRENDRE VILLEJUIF", "ENFANCE - EDUCATION", "SOLIDARITÉ - SANTÉ - SENIORS", "LOGEMENT", "EMPLOI - ECONOMIE", "CADRE DE VIE - URBANISME - ENVIRONNEMENT", "TRAVAUX EN VILLE", "URBANISME ET AMÉNAGEMENT", "DÉVELOPPEMENT DURABLE - ENVIRONNEMENT", "LOGEMENT - HABITAT", "SÉCURITÉ - PRÉVENTION - RISQUES", "CULTURE", "SPORT", "CITOYENNETÉ - VIE ASSOCIATIVE", and "JEUNESSE". The main content area features a large image of the Campus Grand Parc, a search bar, and several text sections. The first section is titled "Campus Grand Parc" and "Campus Grand Parc : un projet scientifique et humain". The second section is titled "Une vraie vie de quartier" and discusses the project's goals and the creation of a new neighborhood. The third section is titled "1700 logements" and describes the types of housing and the renovation of existing buildings.

VILLEJUIF

Nous suivre :   

S'abonner à la newsletter  Contacter la mairie  Accessibilité 

Rechercher OK

Je suis : Choisissez votre profil

Je cherche : Choisissez dans la liste

Accueil > Cadre de vie - Urbanisme - Environnement > Urbanisme et aménagement > Campus Grand Parc

Campus Grand Parc

Campus Grand Parc : un projet scientifique et humain



Conjuguer l'urbain et l'humain. Telle est l'ambition du projet du Campus Grand Parc qui doit, dans le respect de l'histoire de ce lieu, le valoriser et en faire un vrai quartier relié au reste de la ville. Un lieu de vie et d'emploi pour les habitants, inscrit dans les dynamiques de Paris Métropole.

Une vraie vie de quartier

Ce qui était appelé l'opération « cancer campus » autour de l'Institut Gustave-Roussy est désormais le **Campus Grand Parc** de Villejuif. Une dénomination plus en accord avec le projet de vie et de ville dont il est indissociable. Ce campus urbain est conçu pour offrir des conditions de vie adaptées aux besoins des habitants et des salariés en termes de logements, d'emplois, de transports publics de proximité et de cadre de vie. Quartier de Villejuif à part entière, il doit pouvoir être plus ouvert sur la ville. Cela passe par la création de nouveaux cheminements et traversées.

Le parc des Hautes-Bruyères, préservé et valorisé, jouera ainsi un rôle central de campus vert reliant tous les lieux de vie créés.

Le réseau de bus sera par ailleurs repensé pour développer une offre complémentaire permettant de rejoindre la nouvelle gare du réseau Grand Paris Express au pied de l'institut Gustave-Roussy. C'est aussi une des raisons pour lesquelles la confirmation de la gare des Trois Communes, à même d'inclure les quartiers sud dans cette dynamique, est tant attendue.

1700 logements

Ce quartier de ville proposera une offre de logements diversifiés : un peu plus de 1700 logements neufs seront construits (logements sociaux et logements en accession à la propriété y compris à des prix maîtrisés pour les Villejuifois).

La rénovation des cités populaires des 2 quartiers Alexandre-Dumas et Armand-Gouret, souhaitée par les habitants, fait l'objet d'une réflexion, à la demande de la Ville dans le cadre du projet Campus Grand Parc. Ces 2 quartiers feront l'objet d'un projet urbain.

Il s'agit aussi de créer les espaces et services publics en cohérence avec les besoins, présents et futurs, notamment en matière d'accueil de la petite enfance, d'enseignement scolaire, de sécurité et de justice. S'y ajoute une programmation de services publics de proximité : culturels et sportifs, de loisirs - des espaces verts notamment - et des commerces.

mar. 28 mars 17:36 Alain Lipietz

Campus Grand Parc - Villejuif

www.ville-villejuif.fr/campus_grand_parc.html

STOXX 30 (2027, 27 avril) 5. Adhésion ...de Villejuif Lire la Bible...tholique.org iCloud - Lo... mon iPhone Alain Lipietz... sur Twitter

Campus Grand Parc - Villejuif

DÉVELOPPEMENT DURABLE - ENVIRONNEMENT
 LOGEMENT - HABITAT
 SÉCURITÉ - PRÉVENTION - RISQUES
CULTURE
 SPORT
 CITOYENNETÉ - VIE ASSOCIATIVE
 JEUNESSE

Ce campus urbain est conçu pour offrir des conditions de vie adaptées aux besoins des habitants et des salariés en termes de logements, d'emplois, de transports publics de proximité et de cadre de vie. Quartier de Villejuif à part entière, il doit pouvoir être plus ouvert sur la ville. Cela passe par la création de nouveaux cheminements et traversées. Le parc des Hautes-Bruyères, préservé et valorisé, jouera ainsi un rôle central de campus vert reliant tous les lieux de vie créés. Le réseau de bus sera par ailleurs repensé pour développer une offre complémentaire permettant de rejoindre la nouvelle gare du réseau Grand Paris Express au pied de l'institut Gustave-Roussy. C'est aussi une des raisons pour lesquelles la confirmation de la gare des Trois Communes, à même d'inclure les quartiers sud dans cette dynamique, est tant attendue.

1700 logements

Ce quartier de ville proposera une offre de logements diversifiés: un peu plus de 1700 logements neufs seront construits (logements sociaux et logements en accession à la propriété y compris à des prix maîtrisés pour les Villejuifois). La rénovation des cités populaires des 2 quartiers Alexandre-Dumas et Armand-Gouret, souhaitée par les habitants, fait l'objet d'une réflexion, à la demande de la Ville dans le cadre du projet Campus Grand Parc. Ces 2 quartiers feront l'objet d'un projet urbain. Il s'agit aussi de créer les espaces et services publics en cohérence avec les besoins, présents et futurs, notamment en matière d'accueil de la petite enfance, d'enseignement scolaire, de sécurité et de justice. S'y ajoute une programmation de services publics de proximité : culturels et sportifs, de loisirs - des espaces verts notamment - et des commerces.

10 000 emplois à terme

Le projet d'excellence scientifique et économique du Campus est un facteur de développement économique pour toute la ville. Plusieurs parcs d'activités économiques seront créés dans les secteurs tertiaires et industriels, ainsi que des PME, des commerces et services à même de créer de nouveaux emplois pour les Villejuifois.

Tous les projets d'aménagement en cours posent le principe de programmes mixtes comprenant des surfaces dédiées à des activités économiques et commerciales. Campus Grand Parc prévoit à lui seul une 1ère tranche de 280.000 m² (450.000 m² à terme) dédiés à des activités scientifiques et économiques dont 30.000 m² pour un bioparc en complément du Villejuif Biopark des Barmonts, et 140.000 m² pour une offre tertiaire notamment pour des entreprises du domaine de la santé ou du numérique par exemple. Du côté du pôle Louis-Aragon, étant donné la situation attractive au pied du pôle d'échange, les 60.000 m² de bureaux pourraient accueillir jusqu'à 3.000 emplois (ratio théorique : 1 emploi pour 20m² de bureaux). C'est sans compter l'impact sur le chiffre d'affaire des commerces et des services existants et les emplois indirects liés à la création du réseau de transport.

Un pôle d'excellence au service de la santé

Le Campus Grand Parc regroupera sur un même territoire des entreprises innovantes et des établissements de formation et de recherche (fondamentale, appliquée et clinique) en santé et biotechnologies. Cette proximité géographique et la complémentarité des métiers présents favorise l'innovation, enrichit et stimule les activités respectives de chacun. L'implantation de ce pôle d'excellence à Villejuif n'est ainsi pas le fruit du hasard mais s'appuie sur le potentiel d'innovations de l'Institut Gustave-Roussy (IGR) spécialisé dans la lutte contre le cancer et sur le riche tissu existant d'hôpitaux, d'écoles d'ingénieurs, de lieux de soins et de laboratoires de recherche. Le Centre universitaire interdisciplinaire de santé de l'Université Paris 11 viendra s'y implanter. Villejuif Biopark, pépinière d'entreprises innovantes inaugurée en novembre 2011, constitue la première étape de cette dynamique d'émulation. Les étudiants de l'école sup Biotech ont déjà par exemple l'opportunité de travailler, dans un rayon d'une centaine de mètres, aussi bien avec les équipes de recherche de l'hôpital Paul-Brousse ou du laboratoire du CNRS, que de réaliser des stages dans les entreprises du Biopark. Le Campus s'inscrit dans des collaborations scientifiques d'envergure à l'échelle internationale et locale : la Vallée scientifique de la Bièvre (VsB) ainsi que les pôles Paris et saclay.



www.campusgrandparc.com