

Jack LOPATA

6 rue des Toudouze

lopata.aumaitre@wanadoo.fr

le 10 octobre 2020,

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

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

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

1. La salle polyvalente de 160m², équipement public, sera construite en VEFA, donc finalement à la charge de l'acquéreur, et pas à celle de l'aménageur.
2. La résidence seniors de 120 logements pour 6 700m² sera-t-elle construite en tant que logements sociaux ou non ?
3. 2 immeubles d'habitations privés seront respectivement édifiées en R+14 et R+15. Le PLU actuel ne le permet pas. A ce jour la procédure de modification annoncée n'est toujours pas entamée, ni annoncée. *Il est d'ailleurs curieux dans le document Dossier de réalisation daté de septembre 2020, de lire que cette procédure sera lancé en juin 2020 !*
4. 800 places de stationnement pour les résidents sont prévues. Ce nombre correspond aux dispositions de la zone UP du PLU actuel, soit 1 place par logement plus 1 pour 5 logements à destination des visiteurs (960 logts au total, dont 175 pour le FT, 120 pour le RSS, soit 665 logements dont 50 sociaux. Donc 665 places park + 665/5 = 798 places de parking). Cependant, ne sont pas pris en compte les logements de la résidence service seniors ni les logements du foyer travailleurs.
5. Le groupe scolaire et le gymnase sont implantés sur l'îlot 2 dont la pollution du sol est avérée. Il est précisé que la construction sur vide sanitaire est possible. L'EQRS réalisée par ERG ENVIRONNEMENT parle d'un vide sanitaire de 20 à 80cm. L'écart de 60cm ne permet pas un particulier, qui n'est pas homme de l'art, de considérer qu'il a l'information suffisante pour juger du bien-fondé.
De plus, il n'est nulle part précisé si la cour, les espaces verts et le préau seront sur vide-sanitaire afin d'être isolés des remontées de pollution du sol.
6. Le bilan de l'opération est trop succinct pour le considérer comme un document permettant de se prononcer sur la fiabilité de ce projet.

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

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

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