

Projet « Résidence de la Roseraie »

Construction de deux îlots à vocation de logements, de commerces et d'équipements (parkings et salle polyvalente)

sis rue Watel et rue des Tournelles

Synthèse de la mise à disposition du public

1) Rappel du projet soumis à participation du public

L'opération d'aménagement

La participation du public par voie électronique a porté sur le projet « Résidences de la Roseraie » de la SCCV « EMERIGE L'HAÏ-LES-ROSES », lequel constitue le programme immobilier de l'opération d'aménagement Cœur de Ville à l'HaÏ-les-Roses.

Dès 2015, la ville a initié un projet de réaménagement du centre-ville en concertation avec les habitants avec pour objectif principal de revitaliser le cœur de ville en requalifiant les espaces publics, en mettant en valeur le patrimoine, en créant de nouveaux logements, en impulsant une nouvelle dynamique commerciale et en améliorant les possibilités de stationnement.

Ce projet d'aménagement Cœur de Ville a fait l'objet en 2016 d'une concertation préalable réglementaire au titre du code de l'urbanisme. Le bilan de cette concertation réglementaire a été tiré par délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 2016.

A la suite de ce bilan, l'opération d'aménagement Cœur de Ville a été créée et son programme arrêté. Celui-ci prévoit le déplacement de la rue Watel, l'aménagement d'une place publique entre l'Eglise et le Parc de la Roseraie ainsi que l'édification autour de ces nouveaux espaces publics de bâtiments comprenant des logements, des commerces en rez-de-chaussée ainsi qu'un parking public en sous-sol. Sur cette base, une consultation pour la désignation d'un aménageur a été organisée et à son issue, il a été retenu la société d'économie mixte CITALLIOS.

Ainsi, en qualité d'aménageur de l'opération Cœur de Ville, CITALLIOS a notamment été chargé de la commercialisation des terrains devant accueillir le programme immobilier ainsi que de l'aménagement des espaces publics de l'opération.

La réalisation du programme immobilier de l'opération est, elle, assurée par le promoteur retenu pour l'acquisition des terrains commercialisés, à savoir la SCCV « EMERIGE L'HAÏ-LES-ROSES ».

Ce programme immobilier élaboré dans le cadre de l'opération d'aménagement Cœur de Ville est composé de deux îlots à vocation de logements, ainsi que de commerces et d'équipements (parkings et salle polyvalente). Il développe une surface de plancher de 12 051 m² dont 9158 m² dédiés au logement et 2893 m² dédiés aux commerces et équipements.

Ce programme immobilier a fait l'objet de deux demandes de permis de construire déposées le 03 octobre 2018 par la SCCV « EMERIGE L'HAÏ-LES-ROSES », sous la référence 09403819W1028 pour la construction dite « îlot 1 » située 1 rue Watel et 10 bis rue des Tournelles et 09403819W1029 pour la construction dite « îlot 2 » située 8 et 10 rue des Tournelles.

Initialement, le projet d'aménagement Cœur de Ville incluant le programme immobilier précité a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale, laquelle a dispensé le projet d'aménagement de la réalisation d'une étude d'impact par décision du 29 avril 2016 : « *la réalisation d'une étude d'impact n'est pas nécessaire pour le projet de réaménagement du centre-ville et de construction d'ensembles immobiliers situés à L'Haÿ-les-Roses* ».

Néanmoins, préalablement au dépôt de ses deux demandes de permis de construire, la SCCV « EMERIGE L'HAÏ-LES-ROSES » a sollicité l'autorité environnementale d'une nouvelle demande d'examen au cas. Cette dernière a alors décidé de soumettre le programme immobilier à étude d'impact par décision du 17 avril 2018 : « *le projet immobilier mixte sis rue Watel situé à L'Haÿ-les-Roses (...), nécessite la réalisation d'une étude d'impact* ».

Aussi, en raison de cette dernière décision, une étude d'impact a été réalisée pour le projet immobilier et jointe aux deux demandes de permis de construire précitées portant sur le programme immobilier conformément aux dispositions de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme.

Bien qu'ayant été prescrite spécifiquement pour le projet immobilier, l'étude d'impact présente également les aménagements prévus dans le cadre de l'opération Cœur de Ville.

L'autorité environnementale a été sollicitée pour avis sur cette étude d'impact dans le cadre de l'instruction des deux demandes de permis de construire. Celle-ci a rendu son avis le 08 mars 2019 et le maître d'ouvrage a produit un mémoire en réponse à cet avis en date du 3 avril 2019.

Par ailleurs, les projets objets d'une demande d'autorisation d'urbanisme soumis à étude d'impact après examen au cas par cas étant dispensés d'enquête publique au profit d'une participation du public par voie électronique au regard des dispositions de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, c'est à ce titre que le projet « Résidences de la Roseraie » a fait l'objet de la présente participation du public dans le cadre de la procédure d'instruction des demandes de permis de construire correspondantes.

2) La mise à disposition du public

Les modalités d'organisation de la présente participation du public relative au projet immobilier objet des deux demandes de permis précitées déposées par la SCCV « EMERIGE L'HAÏ-LES-ROSES », ont été déterminées par le Maire de L'Haÿ-les-Roses par arrêté du 12 mars 2019.

Celle-ci s'est déroulée pendant 30 jours consécutifs du 04 avril au 03 mai 2019 sur le site internet de la ville (<https://urbanisme.lhaylesroses.fr>).

Un avis informant le public de l'organisation de cette participation :

- a été publié le 19 mars 2019 dans les deux journaux suivants : Le Parisien édition Val de Marne et Les Petites Affiches,
- a été publié sur le site internet de la ville (<https://urbanisme.lhaylesroses.fr>) et affiché en mairie à compter du 19 mars 2019 et maintenu jusqu'à la fin de la participation,
- a été affiché sur le terrain du projet à compter du 20 mars 2019 et maintenu jusqu'à la fin de la participation.

Pendant toute la durée de la participation, le public a pu prendre connaissance du dossier soit par voie électronique sur le site internet de la ville (<https://urbanisme.lhaylesroses.fr>), soit sur support papier

au service urbanisme de la mairie de L'Haÿ-les-Roses, 41 rue Jean Jaurès – 94 240 L'HAY-LES-ROSES, aux jours et heures habituels d'ouverture du service au public, en dehors des jours fériés : du lundi au vendredi de 8h 30 à 12h00 et de 13h30 à 18h (fermeture le jeudi après-midi).

Pendant toute la durée de la participation, le public a pu faire part de ses observations et propositions à l'adresse mail suivante :

- coeurdeville@ville-lhay94.fr,
- sur le registre papier ouvert à cet effet en mairie et déposé au service de l'Urbanisme,
- par courrier à l'attention de Monsieur le Maire, 41 rue Jean Jaurès – 94 240 L'HAY-LES-ROSES.

3) Synthèse de la participation du public

Lors de cette participation, 258 contributions ont été déposées soit par voie électronique (178), soit sur le registre ouvert au service de l'urbanisme (80).

Majoritairement, les avis sont favorables au projet (139 avis). 108 avis marquent un désaccord avec le projet proposé ; 4 avis s'affirment mitigés et 7 messages déposés ne contiennent pas d'avis.

Parmi eux, plusieurs arguments sont avancés en faveur du projet.

Une majorité de personnes met en avant la perte de dynamisme notamment commerciale du Centre-Ville. Ces personnes considèrent que le projet d'aménagement permettra :

- De renforcer le dynamisme du Centre-Ville en permettant l'implantation de commerces de qualité capable de recréer une dynamique commerciale à l'échelle de l'intégralité d'un centre-ville (environ 70 avis),
- D'embellir le Centre-Ville et de le rendre plus accueillant pour les habitants et les visiteurs de la Roseraie (environ 45 avis).
- De bénéficier d'un cadre plus convivial (une quinzaine d'avis).

Quelques avis évoquent également un projet harmonieux avec la Roseraie, arboré, plus accessible aux personnes à mobilité réduite.

Plusieurs arguments sont avancés dans les avis défavorables.

1/ Sur la forme

Les remarques concernent le manque de concertation du projet (évoqué dans une vingtaine d'avis), et le souhait de recourir à un concours d'architecte (une dizaine d'avis).

Par ailleurs, quelques avis font part de la difficulté d'appréhender le dossier dans un délai de 1 mois, au vu du nombre de pages et de documents fournis.

➤ **Réponse de la Ville**

Tout au long de la conception du projet, la Ville a organisé 3 réunions publiques où le projet a pu être débattu entre les habitants et les porteurs du projet. Ces réunions ont été associées à la parution d'articles dans le journal municipal afin d'informer les habitants des évolutions du projet. Enfin, en plus de la présente mise à disposition du dossier, le projet Cœur de Ville a fait l'objet d'une concertation dont les modalités ont été définies par délibération du Conseil municipal du 26 mai 2016. Le bilan de la concertation (9 participations) a été approuvé par délibération du 15 décembre

2016. Le déclassement de la rue Watel a également fait l'objet d'une enquête publique portant sur le déclassement de la rue Watel (du 18 au 27 juin 2018) et a permis le recueil de 37 observations.

Concernant la forme de la présente consultation du public, celle-ci est encadrée par les dispositions des articles L123-19, L123-19-1 et R123-45-1 du code de l'environnement qui prévoit une participation du public par voie électronique. La Ville a souhaité aller au-delà de la consultation par voie électronique en mettant à disposition en Mairie, un dossier papier ainsi qu'un registre destiné à recueillir les avis des habitants.

Parmi les documents figurant dans le dossier, un résumé non technique de l'étude d'impact, de 36 pages, permettait de prendre connaissance des principaux impacts du projet sur l'environnement existant. Une note synthétique de présentation du projet et de contexte de la participation figurait également dans le dossier afin de faciliter la bonne compréhension de la procédure de participation du public par voie électronique.

2/ Sur le fond

Une grande majorité des personnes opposées à ce projet dénonce la destruction d'un espace vert et l'abattage des arbres (70 avis environ). Il est également évoqué la perte de biodiversité sur cet espace en lien avec la perte d'habitat de la faune présente. Le fait qu'aucune étude faunistique et floristique n'ait été réalisée a notamment été déploré. Enfin, les avis expriment également la perte d'un ilot de fraîcheur qui ne permettra pas d'être compensé avec la réalisation du projet (trentaine d'avis).

➤ **Prise en compte de ces remarques par la Ville au titre de la délivrance du Permis de construire :**

Le site actuel comprend 37 arbres. La surface de cet espace est imperméabilisée et est utilisée pour partie en tant que parking à usage public, en voirie, et en bâti puisque la construction de l'actuelle Poste occupe une grande partie de L'Ilot des Tournelles. Les deux projets de constructions prévoient l'abattage de 31 arbres dont 11 posant des problèmes sanitaires (bureau d'étude Phytoconseil - étude 2018). Le projet prévoit la plantation de 41 nouveaux arbres et la conservation de 6 arbres. De manière plus large, à l'échelle du périmètre de la concession d'aménagement du Cœur de Ville, 63 arbres vont être abattus et 155 arbres replantés ; ces derniers viendront s'ajouter aux 10 arbres conservés. Ainsi, à terme, le nombre d'arbres sur cet espace sera doublé.

Concernant la réalisation d'un inventaire de la faune et de la Flore, la MRAE n'a pas précisé de demandes en ce sens (ni lors du cadrage des enjeux, ni dans son avis) et le bureau d'étude spécialisé n'a pas non plus relevé de sensibilité en la matière, compte tenu des caractéristiques actuelles du site.

Concernant la création d'un ilot de chaleur, l'étude d'impact précise que ce phénomène sera limité sur l'ilot 1 du fait de la présence importante de surface en pleine terre et de terrasses végétalisées (sols et toits). Ainsi seul, l'ilot 2 est concerné par le phénomène d'ilot de chaleur du fait de la minéralité de la place. Afin de prendre en compte ce phénomène, des études complémentaires dans le cadre de l'aménagement du Cœur de Ville sont en cours de réflexion (choix de matériaux et de végétaux limitant cet impact).

La végétalisation proposée dans le projet et la recherche de solutions techniques limitant les phénomènes d'effet de chaleur sont de nature à répondre aux remarques des habitants. En conséquence, ces observations n'appellent pas de remarques de la Ville

La fragilisation de l'écosystème de la Roseraie a été évoquée par une cinquantaine de personnes, d'une part, en raison de bouleversements liés à la disparition de lieux d'habitats pour la faune et la

flore existantes et d'autres part, en raison de la plantation d'arbres à proximité de la Roseraie. En effet, le projet prévoit la plantation d'arbres en fond de parcelle de l'îlot 1. Ces plantations ont été demandées et validées par l'Architecte des Bâtiments de France afin de préserver une perspective arborée autour de la Roseraie. Les craintes exprimées dans les avis portent sur le choix des espèces jugées peu pertinentes, notamment les conifères, vecteur de maladies parasitaires, et sur la protection des rosiers du système racinaire des futurs arbres. Par ailleurs, une vingtaine de personnes se sont interrogées sur les modalités de gestion et d'entretien de cet espace, qui appartiendra à terme à la future copropriété. Parmi les réponses apportées, quelques avis proposent un rachat par la Ville ou le Département de ce terrain.

Parmi les impacts du projet sur la Roseraie, plus de quarante personnes mettent également en avant la proximité de l'îlot 1 et du Monoprix avec le cœur de la Roseraie et la dégradation de ce site en raison des covisibilités engendrées et d'activités olfactives et sensorielles non compatibles avec le parc.

➤ **Prise en compte de ces remarques par la Ville au titre de la délivrance des Permis de construire :**

La végétalisation et le choix des espèces qui s'inséreront dans la bande de 12 mètres relèvent de prescriptions apportées par L'Architecte des Bâtiments, le Paysagiste d'Etat et l'atelier De l'Ile (paysagiste du projet). De plus, le projet intègre la pose d'une barrière anti-racine qui sera installée à 3 mètres de la limite séparative avec la Roseraie, dans le but de protéger les fondations du mur de clôture ainsi que les rosiers, des racines des arbres nouvellement plantés. Cette solution a également été validée par l'ensemble des partenaires.

Concernant les modalités de gestion de la bande enherbée (espace tampon), la ville va engager une modification de son PLU afin d'introduire une clause permettant la protection et la pérennisation des arbres plantés dans cet espace. Par ailleurs, la Ville étudie actuellement avec ses partenaires l'ensemble des solutions pouvant garantir la préservation ainsi que la gestion la plus efficiente de cet espace.

La nécessité de ne pas construire à proximité immédiate de la Roseraie est bien prise en compte dans le projet. En effet, les constructions seront situées à 12 mètres de la limite séparative, soit un recul supérieur de 6 mètres au retrait minimal de 6 mètres inscrit dans le PLU. Ce retrait va également au-delà des souhaits exprimés lors de la modification simplifiée du PLU par l'Architecte des Bâtiments de France en charge de la protection de ce monument historique (8m) dans son avis du 15/05/2017 et, d'autre part, par le département, propriétaire et gestionnaire de la Roseraie (10m) dans son avis du 14 juin 2017.

Par conséquent, ces observations n'appellent pas de remarques de la Ville

Un des autres thèmes abordés parmi les avis (une trentaine) concernent l'accroissement, du fait du projet, de la vulnérabilité aux risques naturels du centre-ville et des quartiers alentours. La présence d'argile dans le sol, d'une nappe phréatique peu profonde et enfin l'accroissement des phénomènes de ruissellement du fait de la grande minéralisation de la place sont évoqués. Certains avis déplorent le fait qu'aucune étude géotechnique et hydrologique n'aient pu être réalisées dans le cadre de l'étude d'impact et évoquent la nécessité que le projet respecte la loi sur l'eau.

➤ **Prise en compte de ces remarques au titre de la délivrance du Permis de construire :**

Dans son étude d'impact, le pétitionnaire précise le résultat des premières études géotechniques et hydrologiques réalisées sur le site.

Au regard de ces études, le bureau d'étude en charge de l'étude d'impact a constaté que le sol présente de bonnes caractéristiques mécaniques et que les études géotechniques complémentaires permettront de venir préciser les techniques de constructions et de terrassements à mettre en œuvre. En revanche, l'étude hydrologique a montré la présence d'une nappe d'eau souterraine à 5,5 mètres de profondeur, ce qui a conduit le bureau d'étude en charge de l'étude d'impact à définir comme modéré (risque de pollution de la nappe) et fort (risque de remontée de nappe) cet enjeu. Une étude hydrologique complémentaire est en cours de réalisation. Elle permettra au pétitionnaire de définir les solutions techniques adéquates à mettre en place et précisera le niveau d'autorisation à déclarer au titre de la loi sur l'Eau. De son côté la MRAE ne demande pas d'étude complémentaire.

En conséquence, ces remarques n'appellent pas de remarques de la Ville dans l'instruction du PC. Toutefois, le pétitionnaire devra s'engager à respecter la loi sur l'eau et à déposer auprès la police de l'Eau toutes les autorisations et déclarations nécessaires.

Une trentaine de personnes considèrent que le projet aura des impacts sur la santé des résidents (pollution atmosphérique et nuisances sonores notamment). Plus précisément, il est mis en avant que la phase de chantier n'a pas été suffisamment prise en compte dans l'étude d'impact, du fait de la présence de la clinique des Tournelles dont les résidents, auront à en subir les conséquences directes (poussières et bruits). Par ailleurs, il est également soulevé qu'à terme le projet, avec l'arrivée de 136 logements et de commerces, va générer un accroissement de la circulation, source de pollution atmosphérique. Il est également remarqué dans quelques avis, un manque de prise en compte de la circulation des modes doux dans le projet.

➤ **Prise en compte de ces remarques au titre de la délivrance du permis de construire :**

La nécessité de limiter l'impact du chantier en terme d'impact sonore, de nuisances liées au poussière mais aussi de sécurité et de propreté devra effectivement être prise en compte par le pétitionnaire. En ce sens, le pétitionnaire devra respecter les engagements de la charte chantier de la Ville qui garantit une bonne prise en compte des impacts d'un chantier sur son environnement dont les bruit et poussières.

Concernant l'augmentation de la pollution atmosphérique avec la circulation, l'étude circulation présentée dans l'étude d'impact montre que le projet engendrera une circulation supplémentaire sur le site. Toutefois, la circulation automobile au sein du centre-ville étant relativement fluide en journée (même si des dysfonctionnements apparaissent en périodes de pointe du matin et du soir), cette augmentation ne devrait pas engendrer de phénomène de congestion supplémentaire, les carrefours étant en capacité d'absorber le surplus de trafic.

Par ailleurs, concernant la prise en compte des circulations douces, la rue Watel sera conçue comme un espace de circulations partagées avec une vitesse réduite et qui permettra la circulation des vélos, piétons et voitures sans espaces réservés sur la chaussée. Concernant le stationnement, 24 arceaux dédiés aux vélos sont prévus dans le projet.

Par conséquent, ces observations n'appellent pas de remarques de la Ville

Environ 65 avis mettent en avant la non adéquation du projet avec le patrimoine bâti existant et l'histoire du site, soit en raison d'une densité trop importante (quarantaine d'avis), soit en raison d'une architecture qui ne s'intègre pas dans l'histoire urbaine du lieu (quarantaine d'avis). Il est notamment évoqué le fait que les volumétries des deux futurs immeubles risquent de venir enserrer l'église et que

les hauteurs des immeubles projetés ne correspondent pas au patrimoine historique existant. Il est également proposé d'augmenter les espaces en pleine terre sur la résidence et de diminuer ainsi le nombre de logements, jugés trop élevés.

Par ailleurs, concernant la quarantaine d'avis exprimés relatif à l'architecture, certains font état que celle-ci ne correspond pas à leur goût, d'autres déplorent le fait qu'elle ne s'inscrit dans l'architecture du centre-ville historique de L'Haÿ-les-Roses (architecture standardisée du Sud de l'Île de France).

Le manque de mixité sociale au sein du projet du fait que l'intégralité des 136 logements construits par le promoteur constitue de l'accession à la propriété a également été soulevée parmi les arguments exposés. Une quinzaine de personnes demandent ainsi la réalisation d'une partie des logements, en logements sociaux.

➤ **Prise en compte de ces remarques au titre de la délivrance des Permis de construire :**

Au-delà du respect du PLU, l'architecture et la volumétrie du projet ont fait l'objet d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en charge de la protection des monuments historiques et de ses abords. Par ailleurs, la hauteur du bâti de 15 mètres correspond à la hauteur des immeubles de la résidence du 15ter rue des Tournelles situés immédiatement face à l'îlot 2. Ainsi le projet correspond aux hauteurs des immeubles immédiatement voisins.

La densité des deux projets de constructions (136 logements sur une emprise de 8 233 m² (îlot 1 et 2)) est similaire à celle observée dans le centre-ville. A titre de comparaison, la résidence des Polyanthas située au croisement de la Rue Jean Jaurès et de l'avenue Aristide Briand, présente une densité supérieure au projet avec un ratio de 214 logements par hectare. La densité ramenée à l'hectare des deux résidences, objets de la présente mise à disposition, est de 165 logements par hectare.

Concernant les observations relatives à la mixité sociale, la Ville comptabilise 30% de logements sociaux parmi ses résidences principales (inventaire SRU). Ainsi, aucune obligation en ce sens est inscrite dans le PLU. Par ailleurs, le centre-ville est déjà bien pourvu en logements locatifs sociaux avec en outre, les résidences Valophis situées autour de la Mairie (204 logements), rue des jardins (130 logements), rue du 11 novembre (51 logements), rue Bourgeot (34) et la résidence d'I3F située sentier des jardins et comptabilisant 39 logements. Ainsi à proximité du cœur de ville, ce sont 458 logements sociaux qui sont présents.

Par conséquent, ces observations n'appellent pas de remarques de la Ville.

La nouvelle attractivité liée à la programmation de commerces dans les deux projets immobiliers du cœur de Ville a également suscité plusieurs remarques. D'une part, une trentaine de personnes s'interroge sur le devenir des commerces existants dans les rues Dispan, Jean Jaurès et Aristide Briand. D'autre part, une vingtaine d'avis expriment la crainte que le nombre de places du parking public ne soit pas suffisant par rapport aux nombres de clients attendus et aux visiteurs de la Roseraie. Il est également demandé si des places seront gratuites afin de garantir l'attractivité des commerces. Enfin, quelques personnes s'interrogent sur le lieu de stationnement pour les cars de visiteurs de la Roseraie.

La question de la pertinence de l'implantation d'une salle polyvalente a également été soulevée dans quelques avis.

➤ **Prise en compte de ces remarques au titre de la délivrance du Permis de construire :**

Le projet avec la création de 4 cellules commerciales vise à dynamiser l'intégralité du centre-ville en proposant une offre commerciale complémentaire à celle existante et qui pourra jouer un rôle d'entraînement pour l'ensemble des commerces du Centre-Ville (locomotive commerciale). L'accès à ces commerces sera facilité grâce à la présence d'un parking souterrain d'une centaine de place en sous-sol de l'ilot 1. Ce dernier permettra également l'accueil des visiteurs de la Roseraie. Concernant les cars de visiteurs, ces derniers pourront, comme c'est le cas aujourd'hui, bénéficier de place de stationnement au Sud du parc .

Au regard de ces éléments et des effets attendus du projet au regard de l'aménagement du territoire, du développement durable et de la protection des consommateurs, la Commission Départementale d'Aménagement Commercial a émis un avis favorable au projet.

Concernant les modalités de gestion du parking public et ses conditions tarifaires, la Ville étudiera quelles conditions seront mises en œuvre afin de permettre aux usagers des commerces de bénéficier d'un temps non payant, dont la durée est à définir, leur permettant d'effectuer leurs courses.

Par conséquent, ces observations n'appellent pas de remarques de la Ville

Enfin, quelques arguments, sans lien direct avec les projets de permis de construire et l'étude d'impact, objet de la mise à disposition, sont évoqués dans les avis. Il s'agit de remarques liées au coût du projet porté par la Ville et ses habitants avec la transformation d'un espace public ouvert à tous en espace privatif ainsi que le coût d'acquisition du parking public par la SAEM Citallios.

3/Conclusion

Pour conclure, le projet est majoritairement bien accueilli par la population, même si des points de vigilance ont été soulevés. L'étude d'impact, l'avis de la MRAe et le mémoire en réponse ont mis en avant les grands enjeux pour la protection de la population et de l'environnement et les actions à mettre en œuvre pour y répondre.

La présente synthèse est mise à disposition du public sur le site internet de la ville pour une durée de trois mois.