

Texte déposé par Denis Hochstetter, dans le cadre de la consultation publique, sur le dossier de permis de construire de l'opération Coeur de Ville.
Texte de 3 pages, déposé le 12/04/2019.

Les diverses présentations de ce projet, par le maire, et l'examen des dossiers de PC + étude d'impact + avis de la MRAe + addendum en réponse de EMERIGE, confirment le caractère inexact des qualités avancées. En effet :

- Le respect du caractère historique du site est faux.
- Le choix urbanistique du projet présenté par le maire et concrétisé par les dossiers PC est erroné.
- Le programme de l'opération Coeur de ville est mauvais pour la ville
- L'affirmation de la nécessité de construire 136 logements sur ce site est faux.
- Le projet ne respecte pas le PLU sur un certain nombre de points.
- Le projet ne préserve ni n'améliore le paysage.
- Les choix architecturaux sont infondés et ne respecte ni l'échelle ni les caractéristiques du patrimoine historique du site.
- Les visions exposées pour les déplacements et le stationnement sont *floues* et inexactes en ce qui concerne le stationnement.

1- Sur le plan de l'urbanisme :

1a- Le parti choisi d'éventrer la rue des Tournelles (après avoir démoli les vieux bâtiments de la rue des Tournelles en contradiction avec le PLU) en démolissant le 10bis de la rue et en alignant la rue des Tournelles avec la rue Watel redressée, est une atteinte directe à la qualité patrimoniale du site. Ce qui a été largement développé par des personnalités qualifiées auprès du maire comme de l'ABF.

1b- Le choix urbanistique de développer le « centre dynamisé » sur le site de l'entrée de la Roseraie est erroné et traduit une vision médiocre du développement urbain. En effet, en s'appuyant sur l'événement central que constitue l'arrivée de la gare de métro à l'est de l'autoroute en 2014, il apparaît bien que c'est à l'est de la ville que va se développer l'activité est-ouest mais aussi nord-sud de la ville. Ce sera également à l'est que se trouvera 70 % de la population de la ville et l'essentiel des besoins, auxquels la ville devra apporter des réponses.

C'est donc, compte tenu de la géographie particulière de la ville, à une vision bipolaire de la ville qu'il faut s'attacher, avec la nécessité de penser et organiser l'apparition d'un grand boulevard urbain reliant ces deux pôles, équipé d'une navette électrique ou hydrogène, réduisant le trafic automobile.

Et tout au long de ce grand axe de la ville, restructurer en conséquence le secteur Locarno avec la reconstruction du marché + activités dont la poste et peut-être Monoprix, la médiathèque et des services sociaux et des logements.

Préserver et restructurer le square Léon Jouhaux comme espace de respiration verte le long de l'aqueduc de la Vanne, et comme espace de forte convivialité depuis des décennies. Cette prise en compte à leur bonne échelle, des éléments structurant majeurs du paysage urbain, conduisent à un tout autre programme d'aménagement urbain que celui qui a été choisi sans la moindre concertation par le maire et mis en pratique par Citallios et le promoteur EMERIGE.

3- L'affirmation du besoin de construire 136 logements devant la Roseraie est infondé au vu d'un examen sérieux de l'évolution de la construction sur la ville au regard des besoins et exigences du SDRIF. (2 000 logements entre 2016 et 2030)

Les prévisions de constructions de logements annoncées par le maire dans les 10 prochaines années, sont de 1 500 sur les secteurs Paul Hochart, gare, Locarno, centre-ville, sans répondre aux potentialités offertes par le PLU quant à la densification du secteur de la gare, notamment.

Les constructions induites en périphérie de la gare et sur les autres secteurs de la ville, de la VAR au Petit Robinson, compris le centre-ville libre, conduisent à un total de 800 logements. Soit un ensemble de 1 500 logements qui ajoutés au secteur semi-public avoisinent les 3 000 logements.

On voit donc que l'exigence du SDRIF est largement dépassé et que les 136 logements de luxe du Coeur de Ville sont totalement superflus. D'autant que la demande réelle de logement sur la ville, de l'ordre de 1 500 inscrits au fichier de demandeurs de logements de la ville, correspond à celle de familles dont les ressources ressortent des possibilités offertes par les seuls PLAI !

4- Le dossier contient des incohérences ou irrégularités par rapport au PLU

En effet, La suppression de l'espace vert Allende pour construire des logements et un Monoprix, est en contradiction avec l'affirmation du PADD que « *volet développement du projet se décline uniquement dans le cadre d'opérations de requalifications et de renouvellement urbain, ce qui se traduit par une non consommation d'espaces naturels* ».

L'article UA-12—2 applicable à la zone UAr, portant sur les règles d'implantation des bâtiments en limites latérales des propriétés et sur la longueur des pignons sur ces limites, n'est pas respecté.

~~La hauteur plafond de 12m prévue au PLU côté Roseraie n'est pas respectée~~

2/ Sur l'incidence du projet Coeur de ville sur le paysage.

Les assertions du maire reprises dans le dossier P+C « *le projet va organiser le lien entre la ville et la Roseraie* », sont totalement infondées. Les 50 000 visiteurs annuels n'ont pas attendu ce projet pour découvrir la Roseraie et seraient certainement plus attirés par un bel espace végétal réhabilité devant l'entrée de la Roseraie que par les portes d'un commerce alimentaire type Monoprix !

Le dossier fait également valoir que des mesures seront prises pour « atténuer l'impact visuel du projet » par rapport à la Roseraie, par l'implantation d'une haie d'arbres dans une

rectifié
par moi
JH

n=bande de 12m. Aujourd'hui on peut voir depuis la Roseraie le clocher d l'église du vieux centre. Demain, on verra des bâtiments que ne pourront cacher une haie d'arbres qui priverait les copropriétaires de la vue sur la Roseraie que leur vent le promoteur.

Par contre les racines des arbres sauront bien, elles, porter préjudice aux roses Thé anciennes et fragiles, que se feront également un plaisir d'attaquer les nouveaux parasites et insectes apportés par les conifères prévus.

Quant aux prétendus 150 arbres que le aire veut faire planter sur la nouvelle place, il suffit de regarder les plans et de compter pour constater qu'il s'agit là encore d'un leurre. Sans compter les 20 à 50 ans nécessaires pour leur croissance et l'effet de chaleur que v développer ce projet que prétendent compenser les trois petites terrasse maigrement végétalisées du projet.

3/ Le choix architectural fait pour le projet ne respecte pas le site et son caractère patrimonial.

Le projet prétend créer une place dans une ambiance et une architecture de village.

Mais c'est une architecture massive, d'image néo-Haussmannienne qui est présentée par le projet.

Il est également aisé de constater la complète rupture d'échelle, en largeur et en hauteur des bâtiments du projet par rapport à l'environnement immédiat des « communs » de la Roseraie comme de l'église Saint Léonard.

Les principes d'élaboration du projet que le maire conteste, puisqu'il a fait voter par le CM trois chartes contraignantes, obligeant notamment les promoteurs à construire des bâtiments avec logements mono-orientés, ne sont pas respectés ici.

Le maire a dit le regretter en raison du fait que les PC de cette opération sont déposés !

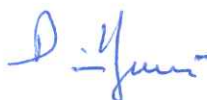
Mais comment accepter qu'il signe après la consultation publique, les permis de cette opération qui ne lui convient pas :

Il faut, avec un peu de cohérence et d'honnêteté intellectuelle, qu'il retire ces dossiers et fasse remanier le projet pour le rendre conforme à ce qu'il estime lui-même utile et nécessaire à la ville.

4/ Sur la circulation et le stationnement pré »vus dans le projet

Des déclarations contradictoires parcourent les documents « phraséux » du dossier, privilégiant tantôt les transports en commun, les circulations douces, tantôt la voiture, pour favoriser la chalandise !

Quant aux fameux 100 places de parking public, que Citallios revend o la ville pour près de 1 800 000 €, on e trouve la trace sous forme de 36 dans un dossier et zéro dans un autre. Cela fait désordre, mais pose surtout une question sur les engagements de la ville, c'est-à-dire de nos finances, dans le financement peu clair de cette opération.

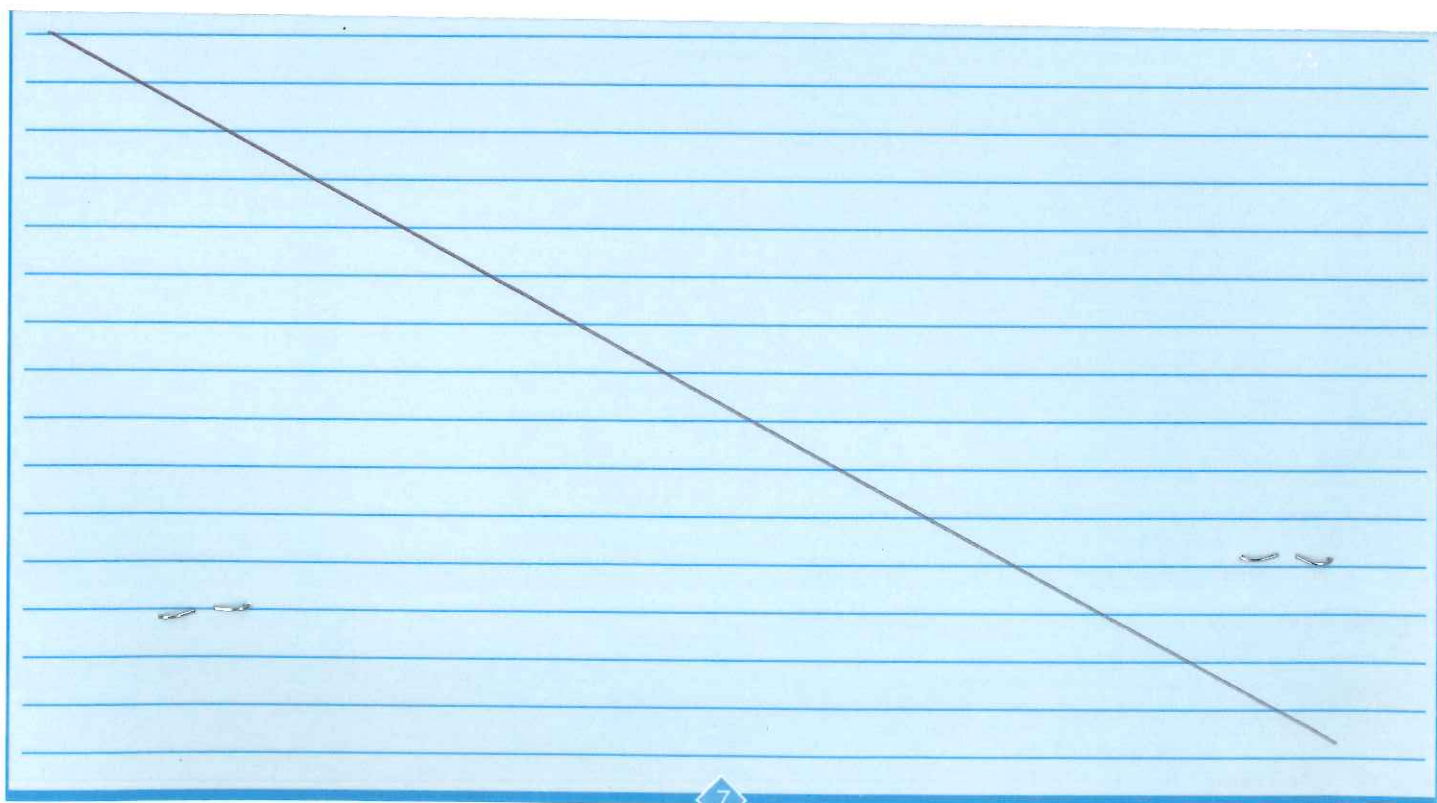


Lundi 15 avril 2019

M^r le Maire,

M^r le Maire, veuillez trouver ci-joint mes
remarque des le cadre de la consultation (Cm de Ville.
(Texte 1 page signé) daté le 15/04/2019

R. JAWIN
d'Huyville depuis 1996



N^r le Maire

Tout d'abord, après lecture de l'avis du 8 mars 2019 de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) concernant le projet immobilier de la Résidence de la Roseraie, s'inscrivant lui-même dans l'actuel projet de la municipalité « cœur de ville », je relève de nombreuses observations et recommandations qui viennent démontrer (s'il était besoin) que tous les voyants sont loin d'être au « vert » (sans mauvais jeu de mot) contrairement à ce qui nous a été dit et répété (y compris par presse interposée).

Ainsi le rapport de la MRAe, rien que sur le volet écologique concernant la Roseraie, énonce :

- « analyser les impacts de la suppression des groupements d'arbres en termes de variation climatique au niveau de la Roseraie (principales recommandations) » (page 1) ;
- « la MRAe recommande d'intégrer dans l'étude d'impact une analyse des impacts environnementaux de ces aménagements » (page 2) ;
- « La présentation du milieu naturel composant le site et le secteur d'étude est superficiellement menée »...« Compte-tenu de cette appréciation, des informations sur la sensibilité écologique de la Roseraie et sur le rôle écologique (fraîcheur apportée, ombrage, impact des variétés sur la Roseraie etc), pouvant être joué par les arbres et végétaux composant l'îlot 1 apparaissent nécessaires pour correctement appréhender les enjeux du projet » (page 7, art 3.2).

A noter que l'îlot 1 de ce projet « cœur de ville » englobe l'actuel square public Allende (espace vert planté d'arbres) qui jouxte la Roseraie et joue actuellement le rôle de « bouclier » pour celle-ci.

Ce rapport détaillé de la MRAe vient confirmer mes craintes personnelles (partagées par 13 000 signataires de la pétition en cours) concernant les impacts possibles de ce projet actuel sur notre Roseraie, patrimoine local et national.

En effet, compte-tenu du rapport de la MRAe, Il conviendrait de prendre le temps nécessaire afin de faire analyser tous les risques relevés pouvant toucher notre Roseraie et liés à la suppression du square Allende, et surtout de les qualifier graduellement (risque peu élevé, élevé, très élevé..).

Il serait tout à fait inconcevable tant au niveau local, régional ou même national, que l'on puisse laisser se dérouler le projet actuel jusqu'à la signature effective des permis de construire par l'autorité compétente, sans avoir fait réaliser au préalable une étude sérieuse et argumentée par un organisme qualifié environnemental (par exemple l'ADEME ?).

Si le maire a bien reconnu qu'il n'avait pas de compétence particulière dans le domaine environnemental il est de sa responsabilité de faire appel à des compétences extérieures reconnues et indépendantes pour lever tous les points d'incertitudes relevés dans ce rapport de la MRAe.

Par ailleurs, compte-tenu des forts enjeux sur le plan environnemental mais aussi sur le plan financier de ce projet « cœur de ville » qui va engager la ville pour de nombreuses années, il me semblerait « démocratique » qu'il soit soumis à l'approbation de tous les l'Hayssien-ne-s, soit par référendum local (dès l'étude complémentaire réalisée), soit tout simplement lors des prochaines élections municipales.

En conclusion, on ne peut pas « jouer » avec le patrimoine national que représente notre Roseraie (classée monument historique et site remarquable) et lui faire prendre un quelconque risque qui serait de nature à laisser aux générations futures un « héritage environnemental » catastrophique.

Le 15/4/2019

N^r Mairie JANIN