

Analyse de la Figure fournie par le promoteur dans le PC pour convaincre que le rideau d'arbre va cacher la résidence.

1. La seule image fournie par le promoteur censée démontrer que le rideau d'arbre cache la résidence au visiteur, est trompeuse .

Pour s'en rendre compte il suffit de comparer les images de la résidence vue de la Roseraie sur la Figure page suivante :

a) L'image du haut est la vue « reconstruite » pour démontrer dans le PC que le rideau d'arbre va cacher la résidence ; la vue , sur sa partie basse, apparaît prise du pavillon normand, alors qu'elle devrait être prise à proximité du mur d'enceinte, riche de rosiers. La vue sur sa partie haute, à cette distance, permet de comparer la hauteur de l'enceinte et la hauteur du bâtiment : l'enceinte étant au maximum de 2 mètres, la hauteur apparente de la résidence est au maximum entre 4 et six mètres, alors qu'elle fait 12 mètres de haut : la hauteur a été réduite par deux.

De plus la couleur du bâtiment est estompée et tirée vers le bleu pour se confondre avec le ciel.

b) L'image du milieu est la vue « pour le client d'Emerige » mise sur la plaquette disponible sur le site de la mairie). Elle est beaucoup plus réaliste, vue à proximité de l'enceinte nord. Il est impossible de mettre en correspondance, les deux images, celle de PC et celle du projet, les deux étant disponibles sur le site de la mairie pour deux destinataires différents (les administrations et les clients)

c) L'image du bas est l'image réaliste reconstruite (par nous) à partir de la description des espèces végétales et le modus operandi décrit dans le PC, vue de la Roseraie.

On peut voir que , même au bout de 20 ans, les arbres du rideau végétal n'arrivent pas à cacher la résidence.

En plus les rideaux formés d'une seule ligne d'arbres ne sont pas aussi opaques que ce qui est montré sur cet image. On en a plusieurs exemples au parc de Sceaux, avec des arbres centenaires de même type en rideau et l'on continue à voir ce qu'il y a derrière le rideau d'arbres.

La résidence EMERIGE vue de la Roseraie, dans la demande de Permis de Construire (pour l'ABF, la MRAE, le Département)

Vue perspective en hiver depuis la Roseraie (vue taille adulte à 15 ans)



Vue perspective en été depuis la Roseraie (vue taille adulte à 15 ans)



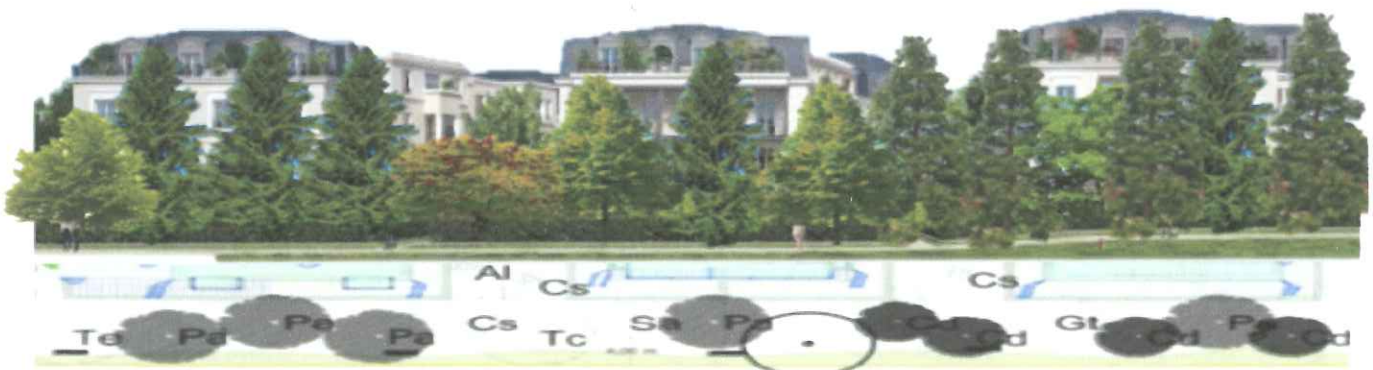
La même vue de la même résidence EMERIGE (destinée aux futurs Clients), dans la plaquette Cœur de Ville sur le site de la Mairie de l'Hay



Comment appelez vous cette méthode: EMERIGE, la résidence magique ?

Puisque cela n'a pas été fait sérieusement pour le PC, on peut construire une vue plus réaliste avec un rideau d'arbre tel que celui proposé dans le PC en prenant en compte la vitesse de croissance des arbres : la résidence est toujours visible après 20 ans

20 ans



Plutôt que de mettre une vue trompeuse dans la demande de PC, il faut et il suffit d'utiliser les connaissances scientifiques que l'on a sur le système visuel :

1. Perturbation par le bâtiment Emerige sur la perception des roses en fonction de la distance

Lorsqu'on regarde une rose, ce qui importe c'est l'angle de la fovéa où l'acuité est maximale. Cet angle fait 5 degrés

Pour ne pas être perturbant pour la vision des roses, l'angle de vue d'un bâtiment derrière les roses doit être inférieur à l'angle fovéal de cinq degrés.

Des collections de rosiers sont plantés en bordure de la Roseraie. Ils vont se trouver à 12 mètres d'un bâtiment d'au moins 12 mètres de haut qui va donc occuper au moins 45 degrés de champ visuel.

La distance D à laquelle la perturbation est supportable, pour une hauteur de bâtiment $H=12$ mètres est donnée par $D = 12 / \tan(5 \text{ degrés}) = 137$ mètres

C'est la dimension de la Roseraie: **tous les points de la Roseraie seront impactés**

2. Perturbation de la perception des roses par le bâtiment Emerige avec le rideau d'arbre

L'effet de saillance et d'attraction du regard des indices visuels liés au bâtiment dépend des contrastes pour les différents filtres neuronaux qui extraient les caractéristiques visuelles dans le cortex visuel primaire (type Gabor)

- Les filtres de type « Courbure » caractérisent les formes naturelles (les roses..),
- les filtres de type « Lignes droite » caractérisent les formes construites par l'homme.

Le contraste est ici maximal entre la végétation et les bâtiments

Il est en plus amplifié par le contraste des couleurs (bâtiment blanc sur vert et sur jaune-rouge pour les roses)

Les sapins du rideau d'arbre ont un effet de saillance perturbant, dans la mesure où leurs courbures ne s'harmonisent pas avec celles des roses.

L'effet de contraste reste fort même si les surfaces visibles sont de plus en plus cachées par le rideau d'arbre au fil des ans (se rappeler la vidéo de Donald Trump gêné par la pellicule sur la veste d'Emmanuel Macron)

Comment l'ABF a-t-elle pu se contenter de ces dessins truqués, qui semble-t-il, n'ont pas convaincu la MRAE ?

C'est très étonnant, alors que de nombreuses demandes de PC sont refusées pour des excès bien moindres.

La Figure jointe compare l'image de la résidence vue de la Roseraie montrée sur la plaquette « Cœur de Ville », faite pour attirer les clients potentiels d'Emerige, et l'image de la résidence cachée par le rideau d'arbres, « évaporée dans le ciel » de la p15 de l'addendum du PC, faite pour les administrations de contrôle comme l'ABF, la MRAE, ou les responsables de la Roseraie au département.

La raison de l'existence des deux images est simple. Il fallait qu'Emerige résolve une équation difficile : Comment vendre une résidence aux riches acheteurs des appartements avec

balcon au sud donnant sur une Roseraie et faire accepter la même résidence aux défenseurs de la Roseraie, en la cachant derrière un rideau de sapins de 20 m de haut à 5 mètres des balcons ?

Il est difficile pour les futurs acheteurs d'envisager d'acheter un appartement très cher dont le balcon est collé à des sapins (sinon envahi) : avoir trois sapins de 30 mètres à 5 mètres devant son balcon côté soleil est un peu difficile.

En plus, attention aux allergies et aux insectes.

La résolution de cette équation « impossible » se fait par deux images qui sont proposées à des personnes différentes : on vend d'abord les sapins qui cachent la résidence aux instances administratives censées défendre le patrimoine et la Roseraie avec une image idéale où les bâtiments s'estompent par magie, puis on vend les appartements sur une vue sans les sapins une fois qu'on a le permis

La MRAE demande d'indiquer les modalités de suivi de l'efficacité de l'écran végétal proposé (exigence d'entretien, gestionnaire prévu,...) ;

Il est prévu de mettre les modalités dans le règlement de copropriété et dans le PLU.

Le PLU, qui a été changé pour autoriser le projet en détruisant le Square du Centre Ville, pourra être encore changé pour éliminer les contraintes sur le rideau d'arbres, une fois que les appartements de l'immeuble seront vendus.

2-3 La dégradation des qualités visuelles de la Roseraie a déjà commencé avec la destruction déjà opérée de la maison du 10 Rue des Tournelles et de ses arbres qui cachaient les immeubles derrière (situés à 200 mètres environ)

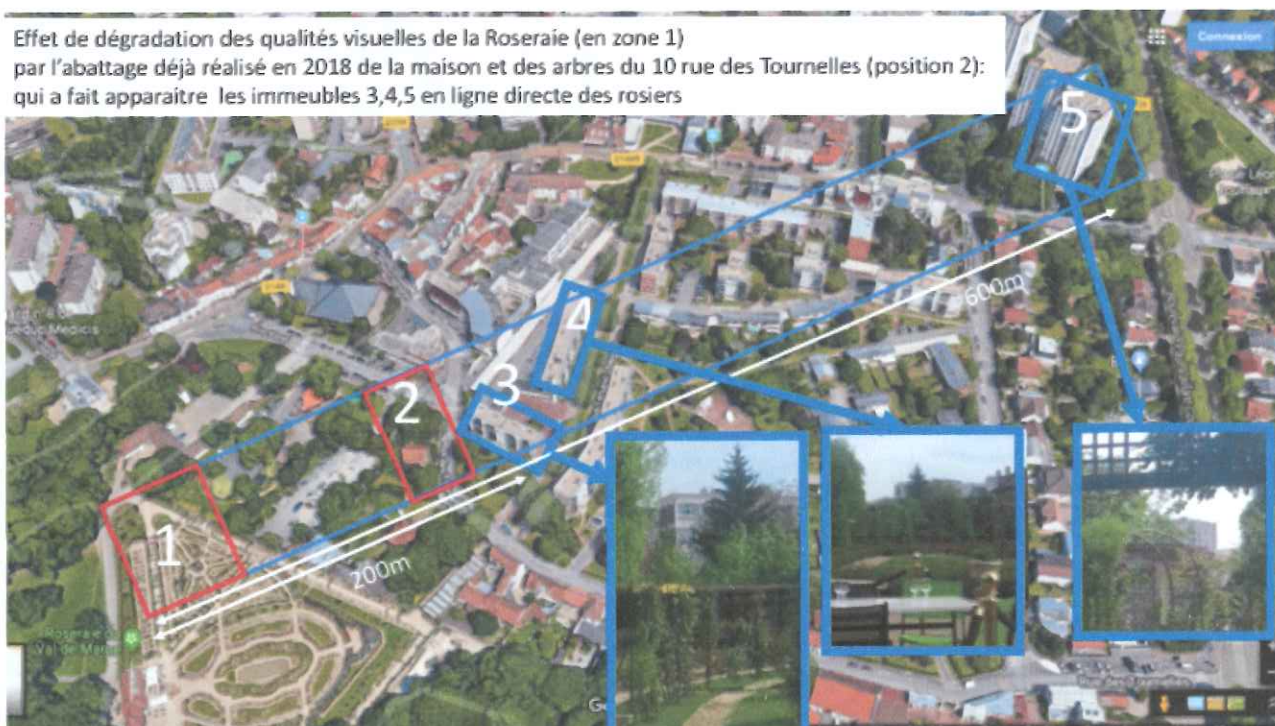
La propriété du 10 rue des Tournelle, faisait partie du bouclier Nord de la Roseraie, à coté du square Allende , étant une partie intégrante du domaine « Lepère ».

Elle avait pour propriété essentielle de cacher aux visiteurs de la Roseraie, avec ses grands arbres, les immeubles de 5 étages du 15 ter des Tournelles, située à environ 200 mètres de la Roseraie ainsi que les tours Dispan, situées à 600 mètres.

Nous le montrons sur l'image de la page suivante , où nous avons pris des photos depuis la Roseraie dans la direction de la maison du 10 rue des Tournelles, qui a été abattue cette année avec ses arbres.

L'abattage des arbres du 10 rue des Tournelles fait apparaitre ces deux immeubles comme des perturbations visuelles importantes à la vision des collections de roses.

Ces perturbations déjà effectuées sont une preuve supplémentaire que les perturbations apportées par la résidence seront bien plus importantes que l'image « reconstruite » qui a été mise dans le PC pour avoir les accords des administrations



2-4 Le rideau d'arbre pour cacher la résidence risque d'être une gêne permanente pour les résidents , et une menace pour leur santé (allergies).

Le problème pour les résidents, ce sont des arbres en rideau touchant leurs balcons : imaginez un sapin de 30 m de haut à 5 mètres du balcon, et en plus côté soleil.

Ce rideau d'arbre sera une nuisance pour les habitants, il leur enlèvera le soleil au sud et la vue sur la Roseraie.

Le rideau d'arbres très proche augmente de façon importante les risques d'allergies.

Il est prévu de planter des épicéas (*picea abies*). Le pollen d'épicéa, avec ses deux ballonnets globuleux se disperse en formant des pluies et d'épaisses couches de poussière jaune sur des kilomètres alentours . Il est recommandé de ne pas ouvrir ses fenêtres !

En plus de l'épicéa, cinq espèces arbres qui seront plantés à cinq mètres de la résidence font des problèmes d'allergies, l'érable plane (*acer platanoides*) , le charme (*carpinus betulus*), le tilleul européen (*tilia europea*) , très allergisant, qui provoque des pollinoses, conjonctivites, asthme , les cèdres blancs de Californie (*calocedrus*)

Beaucoup de personnes sont allergiques à la fumagine due à la présence des insectes piqueurs suceurs (pucerons, cochenille), en particulier dans les résineux. Ces pucerons, en formant du miellat, attirent les abeilles.

Les résidents, non seulement risquent des allergies, mais en plus seront amenés à utiliser de façon importante des insecticides.

2-5 La résidence Emerige risque d'apporter de nombreuses perturbations auditives intempestives qui vont détériorer les qualités de recueillement et d'intemporalité de la Roseraie

La MRAe recommande : • de développer la présentation de la structure paysagère de la Roseraie et de son jardin paysager, en expliquant les objectifs d'impression recherchés lors de la création du parc (intimité, quiétude, intemporalité, ...) ;

La MRAe recommande de compléter l'analyse de l'ambiance sonore de l'aire d'étude : • en procédant à une campagne de mesures in situ de façon à caractériser précisément les niveaux sonores notamment au niveau du Parc de la Roseraie et des abords de la Clinique des Tournelles ; • en indiquant, cartographie à l'appui, la position des futurs bâtiments par rapport aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures.

Réponse d'Emerige : L'entreprise qui a fait cette évaluation sonore, pour répondre à la MRAE dans l'addendum, a fait semblant de ne pas comprendre la question. Elle ne fait pas d'étude des effets sonores générés par les nouveaux bâtiments mais se contente d'une étude standard sur les effets sonores de la circulation de l'autre côté des immeubles, sur la place.

L'addendum déclare : Au niveau du parc de la Roseraie, les bâtiments du projet jouent un rôle d'écran vis-à-vis de la rue Watel. Dans le jardin, le niveau sonore dû à la rue Watel sera ainsi diminué de 5dB(A). A l'Ouest, au niveau de la maison du parc, les niveaux sonores augmenteront de 1 dB(A) à 2 dB(A) ; Cette augmentation ne sera pas perceptible.

La réponse ne fait aucune étude des bruits générés par les résidents qui ne sont qu'à 12 mètres, sur quatre étages, en été sur des balcons, sur trois bâtiments.

Le rideau d'arbres n'intercepte pas les bruits.

C'est toujours la loi des contrastes, généralisation de la loi de Chevreul pour les couleurs.

Pour anticiper la quantité de bruit qui sera généré par la résidence en été, il suffit de se placer devant un immeuble de 4 étages, de cette largeur, le dimanche après-midi pour avoir l'effet de contraste du silence dans la Roseraie.

Ce qui frappe, c'est la présence très forte et très intrusives, des voix humaines, des sonneries de portables, des téléphones allumés, fenêtres ouvertes, des cris des supporters de matchs, des éclats de voix, et même des conversations qui « descendent des balcons ».

Cet effet intrusif et intempestif de tous ces bruits fera perdre la notion de quiétude et d'intemporalité de la Roseraie, et dégradera d'autant sa qualité de chef-d'œuvre. **Tous ces bruits seront des intrusions graves dans le recueillement et le sentiment de plénitude apportés par la Roseraie.** L'œuvre d'art est intemporelle. On sort du temps et de l'espace matériel. Tout d'un coup, l'œuvre d'art est altérée par l'intrusion du réel, la trivialité qui s'impose et détruit la magie d'un lieu. C'est un flash douloureux qui ramène brutalement à la réalité.

La MRAE demande si la construction ne va pas avoir un effet sur l'intemporalité du chef d'œuvre.

La résidence surplombant la Roseraie, sa présence massive (3 bâtiments de 4 étages et de 100 mètres de long), accompagnée par des bruits intempestifs d'aujourd'hui (sonnerie des portables et télévisions) fait perdre l'intemporalité du chef-d'œuvre.

2-6 La Résidence Emerige risque d'apporter des perturbations olfactives permanentes qui vont détériorer la perception fine des parfums des roses

Le rideau d'arbres n'arrête pas les odeurs générées par la résidence

Il suffit de voir la quantité de protestations des perturbations du voisinage par les odeurs, en particulier les odeurs de grillades en été sur les balcons.

Les parfums des roses seront fortement dégradés par les odeurs venant de la résidence implantée à 12 m sur 4 étages et une longueur d'une centaine de mètres.

Les vents d'ouest, dominants, et l'effet Venturi autour de la résidence, rabattront les odeurs de la résidence de luxe vers les roses.

La résidence détériore les qualités olfactives, la délicatesse des parfums des roses, encore par effet de contraste (généralisation de la loi de Chevreul à l'olfaction)

Construire cette résidence de luxe qui va imposer ses odeurs, c'est comme mettre des odeurs de frites à côté du subtil parfum d'une rose, mettre un stand de grillade chez un parfumeur.

De plus le commerce Monoprix risque d'imposer ses poubelles et du trafic de camions à l'entrée même de la Roseraie. Construire une résidence avec un monoprix à l'entrée de la Roseraie, c'est comme installer des bennes à ordures devant l'entrée de Notre-Dame, faire passer les visiteurs des jardins de l'Alhambra par le local à poubelle.

Enfin, le rideau d'arbres pose problème également sur le plan de l'olfaction. Les 4 calocedrus plantés à 5-6 mètres de la Roseraie sont réputés être des cèdres à encens (thuyas à encens)

produisant une très forte odeur de « térébenthine », parfum qui va dominer le parfum plus subtil et évanescent des roses.

3. Le projet risque d'avoir un impact écologique négatif qui peut être fatal aux collections de roses de la Roseraie

La MRAE demande d'analyser l'impact écologique

Réponse d'Emerige (sans faire d'étude d'impact écologique)

Voisinage de la Roseraie Départementale La Roseraie du Val de Marne est un jardin de roses initié par Jules Gravereaux à la fin du XIXe siècle. Elle compte aujourd'hui plus de 11 000 rosiers et près de 2 900 espèces et variétés de roses. Doyenne des roseraies, elle réunit l'une des plus importantes collections de roses anciennes au monde. En 1937, la propriété est vendue au Département de la Seine. En 1968, le Département du Val-de-Marne en reprend la gestion. Depuis, le patrimoine n'a cessé d'évoluer et la collection actuelle comprend 50 % de variétés créées avant 1916 et 85 % de variétés créées avant 1940. Le jardin est inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques en 2005 et depuis 2011, il est labellisé Jardin remarquable. C'est cette roseraie qui donne le nom de la commune L'Haÿ-les-Roses (anciennement appelé « L'Haÿ »).

Le site d'étude de l'opération (îlot1) est limitrophe avec le parc de la Roseraie. Cette proximité rend possible des interactions écologiques entre la faune et la flore rencontrés sur le site d'étude, en particulier l'îlot 1, et la Roseraie

Il n'y a pas d'interférences entre les arbres plantés et les rosiers situés contre le mur mitoyen. Les rosiers sont globalement connus pour résister aussi bien au froid qu'à la chaleur. En revanche ils sont sensibles à de nombreuses maladies (oïdium, rouille, taches foliaires, etc.) qui sont majoritairement favorisées par une alternance de chaleurs et de pluies. Le flux de chaleur résiduel qui attendra la roseraie avec la mise en place de l'écran arboré sur l'îlot 1 sera minime. Ainsi l'impact du flux de chaleur résiduel sur le développement des roses et leur sensibilité aux maladies sera négligeable. Il est à noter que cet impact sera d'autant plus négligeable si un arrosage régulier au pied des rosiers est assuré en période estivale

Nous recommandons au maître d'ouvrage de garantir la plantation d'arbres suffisamment développés qui participera immédiatement à l'effet d'écran projeté, en veillant à la bonne reprise de ces arbres prévus pour être plantés à un stade de croissance avancé.

3-1 Le rideau d'arbres pour cacher la résidence risque de favoriser les ravageurs qui sont une menace pour les rosiers. Ce camouflage peut devenir fatal à la Roseraie.

Le problème n'est pas le rideau d'arbres en lui-même, mais le rideau d'arbres planté sur une étroite bande de terre, avec des espèces comme les conifères, à proximité immédiate à la fois des appartements et des rosiers.

Les arbres agissent sur les rosiers, en étant au-dessus des roses (grande taille), et en dessous des roses (emprise des racines)