

Surface de plancher

Ilot 1 4 étages RdC 3000 m2 & 2200 m2 sur 3 étages

Ilot 2 4 étages 1084 m2 sur RdC et sur 3 étages

Chiffre d'affaires du promoteur : 13 185 x6= 78Meuros

A comparer aux 4M euros de subvention et la perte d'un square pour les l'Hayssiens

Le promoteur va faire un bénéfice considérable en vendant très cher des appartements donnant directement sur la Roseraie, dans un espace privatisé.

La perte est considérable pour les l'Hayssiens, qui sont aussi, via le département du Val de Marne, co-proprétaires de la Roseraie. Ils perdent un square et les impôts qu'ils ont payés pendant des années au service de la préservation de la Roseraie.

Pour les équipements publics prévus, ils paient une somme de 4Meuros à l'aménageur Citallios.

1-2 Le projet, contrairement aux slogans publicitaires de la plaquette « Cœur de Ville » ne dynamise pas le centre de l'Hay, mais au contraire, risque de porter préjudice au potentiel fantastique de la Roseraie

Emerige : La plaquette et la demande de PC disent que ce projet va «Redynamiser et requalifier le Centre-ville de l'Haÿ-les-Roses »

L'installation d'un commerce (Monoprix) ne dynamise pas plus que les autres commerces installés à proximité, et procure le même dynamisme s'il est installé 200 m plus loin.

Il y a une contradiction importante, un contresens: La Roseraie est un chef d'œuvre mondialement connu et admiré qui n'a pas besoin d'un Monoprix pour être attractif.

En revanche, nous allons voir que le Monoprix et la résidence Emerige ont un effet catastrophique sur les impressions des visiteurs venant rendre visite au chef d'œuvre en leur donnant l'impression que la Roseraie est dans l'arrière-cour d'un supermarché!

Le dynamisme touristique risque d'être affecté.

Le dynamisme potentiel et créateur d'emploi à partir du symbole « Roseraie » créateur de beauté, parfum et bien-être sera impacté négativement.

La dynamisation commerciale est contraire à ce qui se fait dans les villes voisines. Toutes les villes alentour développent leur dynamisme commercial le long des axes routiers. Bourg-la-Reine, Antony, Arcueil, le Kremlin Bicêtre, Vitry ont créé des centres commerciaux le long des grands axes routiers qui les traversent.

Le boulevard Paul-Vaillant Couturier, grand axe routier de Fresnes (A86) à Paris, traverse l'Haÿ-les-Roses. Il est à 200 mètres du square Allende, l'emplacement concerné par le PC. L'ilôt Chevreul, sur ce Boulevard, est actuellement transformé par les promoteurs. Il peut absorber les 3 équipements publics prévus dans le projet Cœur de Ville : des parkings équivalents, une salle polyvalente équivalente, sans impact négatif sur la Roseraie. La Poste actuelle ne perturbe pas la Roseraie.

La Roseraie est un chef-d'œuvre reconnu dans le monde entier qui nous transmet le symbole fort d'une alliance créatrice entre l'homme et la Nature. Elle est historiquement le premier symbole de la capacité de créer et non pas de détruire la biodiversité. Aujourd'hui, elle a la capacité d'inspirer une nouvelle alliance entre scientifiques, créateurs, industriels, jardiniers autour de la création de beauté, de parfums, de bien-être.

Il est possible de faire autour de la Roseraie de très nombreux projets alternatifs qui respectent la Roseraie et son square protecteur, de vrais projets d'avenir fondés sur l'alliance créatrice de l'homme et la nature.

Cette alliance créatrice est potentiellement une source de développement économique fantastique pour l'Hay. La création de beauté, de parfums et de bien-être représente un chiffre d'affaire de centaines de milliards d'euros, en pleine expansion dans le monde entier.

Le projet, tel qu'il est conçu aujourd'hui, risque de faire fuir les créateurs plutôt que de les attirer.

1-3 La place pavée ne remplace pas le Square comme espace à vivre, en particulier pour les enfants et les personnes âgées. Les arbres plantés ne remplacent pas le Square et son effet d'immersion dans la végétation

L'aménageur CITALLIOS dans le cadre de son projet d'aménagement conçoit une place nouvelle aménagée, pour créer un véritable lieu convivial et animé par des commerces et des équipements, au centre de la ville.

La place pavée est plus petite que le square Allende, de 3000m² sur les plans, au lieu des 5000m² annoncés sur la plaquette du site de la Mairie.

Son coût de construction est très élevé (4 Meuros), soit **1300 euros au M² ?**

Sur le plan de la convivialité, la place ne remplace pas le square.

Autant un square est un espace à vivre et peut être facilement amélioré à moindre frais, avec des bancs pour les personnes âgées, des activités ludiques pour les enfants, une lumière du soleil filtrée par un grand nombre d'arbres, autant la place pavée n'a aucune de ces qualités.

La place sera à l'ombre une grande partie de la journée, en raison de la construction des immeubles de 4 étages à l'est et au sud.

La place sera traversée par deux rues (la rue Watel, rapprochée de la Roseraie, et une nouvelle rue surgissant au raz de l'Eglise), contre une seule aujourd'hui (la rue Watel), l'église Saint Léonard étant actuellement protégée et bordée par un chemin piétonnier arboré et très fleuri.

La place sans soleil, sans immersion dans la végétation, sera hostile pour les enfants et les personnes âgées qui ne se satisfont pas d'une terrasse de brasserie. La convivialité de la chaise payante à la terrasse du café est, à la base, une convivialité discriminante pour un grand nombre d'habitants.

D'autre part, Il est très curieux de constater, en regardant les panneaux promotionnels actuellement à l'entrée du site, que les trois façades d'immeuble donnant au nord sont baignées dans un chaud ensoleillement ! Chez Citallios et Emerige, on n'est pas à un miracle près. Le soleil du nord, c'est une bonne idée pour faire vendre de la chaude convivialité...

Le projet prévoit de planter des arbres. On oublie de dire qu'une centaine d'arbres vont être abattus.

Les éléments dispersés de végétation qui vont être plantés ne reproduisent en rien l'immersion dans un square boisé qui est générateur de bien-être pour l'esprit (effet d'immersion).

Le projet propose des plantations sur la place qui ne font que remplacer les arbres existants, avec beaucoup moins d'effet d'absorption de CO2 (10 arbres jeunes sont moins capteurs qu'un seul arbre ancien). Entre l'église Saint Léonard, la rue Watel, le square Allende et la rue des Tournelles, ce n'est pas moins d'une centaine de grands et beaux arbres qui ont été déjà sacrifiés ou qui vont l'être.

Il est très facile de réhabiliter le square Allende pour le bien-être de tous les citoyens. Les parkings peuvent devenir des parkings souterrains en centre ville, sur l'îlot Chevreul par exemple. Quant aux nouvelles plantations prévues, on les imagine beaucoup mieux dans un square (protection, embellissement etc...) que dans des pots ou entre les pavés stériles d'une place.

2. La résidence Emerige entraine une dégradation visuelle, auditive et olfactive du chef d'œuvre de la Roseraie

Emerige :

- Les plans des 3 blocs d'immeubles de l'ilot Roseraie sont disponibles dans les documents du PC
- Des visuels 3D sont disponibles dans la plaquette Cœur de Ville sur le site de la mairie
- Un rideau d'arbres entre la résidence et la Roseraie est prévu et décrit dans la partie paysagère du projet et dans l'addendum avec les espèces d'arbres choisies, leur emplacement, leur croissance
- des vues de la résidence calculées à partir de la Roseraie avec le rideau d'arbres sont présentés dans la partie paysagère et l'addendum

2-1 L'effet des séquences visuelles de la résidence Emerige sur le visiteur de la Roseraie (scénographie), dégrade la perception du chef-d'œuvre malgré le rideau d'arbres plaqué pour cacher la résidence

L'ensemble de ces documents montre que, contrairement à ce qui est écrit « Mettre en valeur la roseraie », le projet actuel a un impact très négatif sur la perception par les visiteurs des qualités du chef-d'œuvre de la Roseraie.

Non seulement, le rideau d'arbres proposé ne peut en aucun cas empêcher la dégradation des qualités visuelles sur l'esprit humain mais il introduit aussi des nuisances écologiques supplémentaires sur les collections de rosiers de la Roseraie.

Prétendre qu'un rideau d'arbres va « cacher » la résidence Emerige au regard du visiteur de la Roseraie, c'est ignorer l'effet majeur des séquences visuelles sur l'esprit humain, effet très connu des scénographes des musées, des cinéastes et des scientifiques. L'effet d'une œuvre ne dépend pas d'une vue particulière, mais de toutes les vues successives.

Il est donc capital de prendre en compte l'effet des séquences visuelles sur l'esprit des visiteurs qui viennent admirer le chef d'œuvre Roseraie.

Une présence s'impose d'autant plus qu'on commence par la montrer de façon insistante, puis que l'on cherche à la cacher. C'est comme le loup qui se cache derrière l'arbre dans une séquence d'images pour enfants (une BD par exemple), l'effet de la séquence est garanti.

Le promoteur Emerige prétend que : « l'entrée de la Roseraie est mise en valeur par l'aménagement de la place, en la mettant en perspective dans l'organisation spatiale des accès piétons. Elle sera plus visible et plus facilement accessible ».

Le promoteur prétend encore (Addendum P28) « Les trois groupes de bâtiments sont indépendants pour laisser des traversées visuelles jusqu'à la Roseraie par deux venelles arborées et aménagées avec des pergolas fleuries. Les venelles qui forment les allées entre les bâtiments sont privatives et fermées par d'élégantes grilles en ferronnerie laissant la transparence visuelle vers la Roseraie ».

Soyons sérieux :

- En arrivant sur la fameuse place devant la Roseraie, le visiteur qui s'attend « à un joyau serti dans un écrin nature » passe entre deux résidences de luxe de 4 étages, sur une place minérale. Il est immergé entre 4 immeubles particulièrement massifs et saillants sur le plan visuel (immeuble Haussmann, difficile de les ignorer). Cet effet très fort persiste dans son esprit lorsqu'il pénètre dans le parc.

- L'effet est renforcé par les traversées visuelles fermées par des grilles. On laisse deviner très vaguement la Roseraie à travers des grilles qui barrent l'accès d'un domaine privatisé. L'effet mental de cet aperçu est, au mieux, celui d'une Roseraie dans la cour d'une résidence privée, ou au pire, celui d'une Roseraie cachée dans la cour d'une caserne.

A comparer, par exemple, avec le parc de Sceaux, où le visiteur accède par une belle allée, l'Allée de la Reine, très longue, bordée d'arbres, qui monte vers le château en perspective centrale, l'entrée du Parc.

- Puis le regard du visiteur est capté par un supermarché monoprix collé à l'entrée de la Roseraie. L'effet mental est garanti : la Roseraie est dans l'arrière cour d'un supermarché. C'est sûr, la Roseraie est dans l'arrière-cour de quelque chose, une résidence, une caserne, un monoprix... D'autre part, le monoprix, collé sur l'entrée de la Roseraie, est un appel à la consommation immédiate. Ces vitrines (à admirer sur les panneaux cités plus haut) donnent faim et soif et incitent les enfants à vouloir consommer (« Maman, achète nous des bonbons, des glaces etc... »). Sur l'un des panneaux, on voit d'ailleurs une passante virtuelle, dont le regard est très fortement attiré par d'imposantes rangées de canettes en tout genre, alignées dans une des vitrines. On peut ainsi facilement anticiper l'effet sur les visiteurs et imaginer tous les emballages qui vont parsemer le parc et la Roseraie.

La scénographie est catastrophique. La Roseraie est bel et bien dans l'arrière-cour d'un monoprix.

Cet effet majeur n'est pas présenté dans le PC

Pourtant, on connaît tout le travail scénographique des concepteurs de musée pour préparer l'approche des chefs d'œuvre. Cette scénographie est majeure pour aménager l'entrée des parcs naturels (que l'on appelle *Scenic Pathways* aux Etats-Unis).

Tous les concepteurs savent que ce qui compte c'est la séquence des points de vue successifs. Les spécialistes, comme les paysagistes qui ont travaillé sur ce projet, sont évidemment conscients de ces effets majeurs de scénographie, mais ils ont été cantonnés dans la demande de « *cacher la résidence* », et non pas dans celle de « *concevoir la scénographie d'accès à la Roseraie* », parce qu'ils auraient alors fait, c'est certain, un tout autre projet et surtout sans la résidence !

L'effet mental des séquences visuelles est tout simplement la force mentale du cinéma (on l'appelle l'*effet Koulechov*). La séquence des images successives est bien plus importante que chaque image. La « disparition d'une présence forte », celle des 3 immeubles, derrière quelque chose (un rideau d'arbres) rend précisément la présence de ce qu'on cherche à occulter encore plus forte et plus menaçante si l'on sait qu'il y a des humains cachés derrière des arbres !

Toutes les recherches sur le cerveau, depuis cinquante ans (des dizaines de milliers d'articles), montrent que la principale activité du cerveau humain, en plus des activations perceptives, est celle du cortex frontal (qui occupe la moitié de notre cerveau). Lorsque vous montrez une image forte et que vous la faites ensuite disparaître (comme l'image des 3 immeubles cachés plus ou moins ensuite par un rideau d'arbres), vous générez une très forte

activité du cortex frontal perturbant fortement votre esprit qui se met à rechercher ou redoute inconsciemment ce qui a disparu. Cet effet est très puissant et dure longtemps.

L'effet « **rideau d'arbres** », après l'immersion massive du regard dans les 3 blocs de béton de la résidence, produit dans le cerveau une attente et une recherche de retrouver les moindres détails de leur présence. Dans ce cas, tout indice, même faible sur le plan visuel, produit l'effet de renforcer la présence « cachée ». Même si l'on supprime le plus petit indice, l'effet sera massif, étant donné que le rideau est surtout constitué de conifères « sombres » (sensation de menace).

2-2 La résidence peut dégrader les qualités perceptives de la Roseraie de trois façons. Pendant les des travaux, elle produit une intrusion brutale. Pendant la croissance des arbres, elle génère l'effet d'une présence maladroitement cachée. A terme, elle produit l'effet d'une présence cachée signalée par des bruits intempestifs.

Réponse d'Emerige : Addendum Espaces Verts et extérieurs . Les arbres décrits dans le projet paysager formant un écran végétal seront plantés dans la mesure du possible à la fin de l'infrastructure afin de limiter les nuisances visuelles depuis la Roseraie.

L'addendum montre le rideau d'arbres quand ils auront poussé (au bout de 15 ans)

L'effet visuel de la résidence, celui des arbres, dépend de l'effet de contraste par rapport aux teintes des roses : **c'est la loi de Chevreul**, connu de tous les peintres et créateurs du monde entier

Chevreul était maire de l'Hay-les-Roses. Le plus célèbre maire de l'Hay -les-Roses, et sa loi des contrastes, ne semble pas connu , ni des concepteurs du projet, ni de l'ABF.

1. Pendant la durée des travaux (4 ans)

Le contraste est très violent

Les trois blocs d'immeubles, surplombant la Roseraie tout le long de sa bordure nord, avec une hauteur de 12 m à 12 m de distance (donc avec un angle de 45 °), et une longueur d'une centaine de mètres, sont perçus par le regard comme une pollution visuelle. L'œuvre d'art se trouve maculée de trois taches, trois taches qui s'imposent d'abord par leur effet massif, ensuite par l'effet de séquence.

Ces trois blocs, excessifs par rapport aux différentes échelles de la Roseraie et de ses rosiers rompent les fines harmonies de couleur, barbouillent l'espace, augmentent l'intensité et la saturation de la lumière. Elles sont une agression par la distorsion des harmonies et une grande violence pour l'œuvre d'art Roseraie.

La construction ne peut s'intégrer à l'œuvre, contrairement à la pyramide du Louvre, par exemple, parfaitement intégrée au site du Louvre : transparence, respect du lieu, jeux de lumière, proportions.

2. Pendant la pousse des arbres

Le rideau d'arbres n'est pas suffisant pour empêcher l'énormité de cet effet tache.

Pendant la pousse des arbres (15 ans ?) les visiteurs seront perturbés par les nombreuses indices d'une résidence « maladroitement cachée »

Les arbres n'arriveront pas à tout cacher (voir l'analyse du rideau d'arbres) il restera des indices diffus mais d'autant plus présents qu'ils contrastent avec la délicatesse des teintes de roses

Construire cette résidence de luxe dans le voisinage immédiat de la Roseraie, c'est comme ériger un immeuble d'habitation de 4 étages dans la cour du Louvre (avec un Rideau d'arbres), coller une baraque à frite à côté de la Joconde (derrière un rideau), souiller d'une tache de ripolin blanc un tableau de Vermeer (puis tenter de corriger avec des stries vertes).

Par la suite , après 15 ans

De très nombreuses personnes seront perturbées par la séquence visuelle. Après avoir été immergées dans les immeubles sur la place menant à la Roseraie (la Roseraie est dans l'arrière cour d'un supermarché), l'image de ces constructions sera toujours présente dans leur esprit lorsque ces personnes seront dans la Roseraie.

La moindre « tache » venant de la résidence sera gênante parce qu'elle aura un effet persistant sur leur esprit (on se rappelle la célèbre scène de la pellicule enlevée par Donald Trump sur la veste d'Emmanuel Macron)

L'effet de présence cachée sera aggravé par les bruits venant des balcons de la résidence (sonnerie de portables, télévisions, éclats de voix, bruits de fourchettes, aboiements des petits amis réagissant à la présence humaine si près de chez eux). Cette conjonction d'effets visuels (séquence) et auditifs (perturbation inattendue) renforcera l'effet menaçant et déstabilisant.

Malgré les arbres, la présence de blocs d'immeubles se fait sentir, c'est inéluctable. On en voit apparaître des indices. Le charme des roses est rompu. L'esprit des roses s'évapore comme leur parfum. Le bizarre, l'hétéroclite, l'insolite génèrent du stress, prennent au dépourvu, font sursauter.

Ce n'est plus à la Roseraie de l'Haÿ que nous pourrions ressentir ces moments d'exception que nous tous, les citadins, recherchons, pour les uns, le recueillement, la quiétude, pour les autres, le ravissement, l'éblouissement. Fini le jardin d'exception, fini le jardin des sensations subtiles.

La lourdeur de la démonstration du PC pour prétendre ne pas dégrader la Roseraie

Addendum : on élimine l'impact visuel de la résidence parce qu'il n'est pas dans l'axe principal de la Roseraie ,

Non seulement le projet de PC ignore, ou dissimule de façon volontaire, les impacts négatifs sur les qualités visuelles du chef d'oeuvre, mais en plus il en rajoute dans la lourdeur de la démonstration.

Dire que la résidence aura un faible impact visuel parce qu'elle n'est pas dans l'axe de la Roseraie, c'est se moquer du monde. Le visiteur vient voir les roses, et il n'a pas d'oeillères pour ne voir que l'axe principal de la Roseraie

Le regard du visiteur dans la Roseraie est précisément attiré par l'infinie variété des roses, par chaque rose, par la délicatesse de ses teintes, quelque soit la position de la rose, y compris celles qui sont au pied de la résidence. Le regard se promène en permanence, et va forcément découvrir, au milieu des roses, la tache perturbatrice qui ne le lâchera plus, et il ne pourra pas l'éliminer (contrairement à la pellicule éliminée par Trump sur la veste de Macron)

2-3 L'image de la vue de la résidence depuis la Roseraie dans la demande de PC est trompeuse. la résidence vue de la Roseraie n'est pas du tout la même dans la demande de PC (pour satisfaire l'ABF et la MRAE), et sur la plaquette de la Mairie (pour satisfaire les clients potentiels)

La MRAe recommande :

- d'expliquer plus en détail l'efficacité de la lisière arborée qui sera créée en présentant notamment une étude visuelle (existant/futur) plus complète permettant d'offrir plusieurs vues depuis la Roseraie ainsi que depuis le parc départemental ;
- d'analyser plus en détail l'état actuel des perceptions proches et lointaines du site d'implantation depuis la Roseraie et le parc départemental, en multipliant les prises de vue et en expliquant précisément les conditions de leur réalisation (localisation précise, distance, informations topographiques,....) ;

La MRAe recommande de présenter des variantes d'aménagement dans la perspective d'accroître et de densifier l'écran végétal qui sera situé entre le projet et le parc de la Roseraie.

Réponse d'Emerige : l'addendum au PC ne présente pas de variantes mais répète les informations qui étaient dans l'étude d'impact :

Cet ensemble constituera une lisière diversifiée, qui permettra en quelques années, d'assurer un fond de perspective à dominante végétale pour les vues depuis le cœur de la Roseraie.

L'Addendum P15 montre une vue depuis la roseraie avec 'le rideau végétal »