

2. Le projet risque de dégrader les qualités perceptives d'un chef d'œuvre admiré dans le monde entier



Les parfums subtils des roses



le silence, l'intemporalité



La délicatesse des roses
avec un arrière-plan naturel arboré



Les odeurs de grillades sur les balcons



les sonneries des portables,
la télé, les matchs



La délicatesse des roses
perturbé par la masse blanche du bâtiment
ou par une haie de sapins



3. La résidence avec le supermarché s'imposent à l'entrée de la Roseiraie et le rideau d'arbres coté Roseiraie censé la cacher ne pourra la faire oublier



Le Square Allende qui protège la Roseiraie



Le Petit-Bonheur dans le Square Allende



La Roseiraie est dans la cour d'une résidence privée



La Roseiraie est dans l'arrière-cour d'un supermarché



4. Le rideau d'arbres entre la résidence et la Roseaie pour cacher la résidence n'est pas présenté de la même façon aux administrations de contrôle et aux acheteurs

La Roseaie est dans un écrin de verdure quelque soit le point de vue et les distances. Aucune des plus belles roseaies au monde n'est détériorée par la vue d'un bâtiment ou d'un rideau de sapins, ou du mélange des deux

Trois bâtiments de 12 m de haut, au total 100 m de large fait tache au moins jusqu'à 150m !



Vue « miracle » proposée dans le PC pour vendre le rideau d'arbres aux administrations de contrôle: ABF, MRAE, département

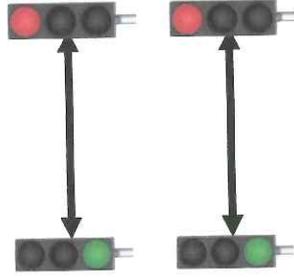
Vue proposée sur la plaquette sur le site de la Mairie pour vendre la résidence aux futurs acheteurs



5. Les risques apportés par le rideau d'arbres (conifères) entre la résidence et la Roseraie

Les équilibres écologiques se sont établis grâce au travail inlassable des jardiniers sur plus d'un siècle

La protection de la Roseraie demande des efforts permanents: Par exemple, il a fallu une mobilisation importante pour combattre la La pyrale du buis qui envahit les splendides broderies



Les conifères prévus près des rosiers sont des couveuses à pucerons ravageurs des rosiers .

L'élévation de température (chauffage de la résidence, réchauffement climatique) multiplie les pucerons
1 seul puceron peut en générer 400 milliards/an !

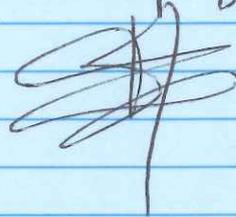


Nous habitons l'Hay les Roses depuis 1994, on constate que le centre ville s'est dégradé avec le temps (voir le marché) à part l'Hay les Roses

Il est regrettable de devoir aller à Blaise, Antony ou Cachan qui sont des villes vivantes grâce aux commerces variés

C'est pourquoi nous souhaitons que le projet de rénovation du centre-ville aboutisse.

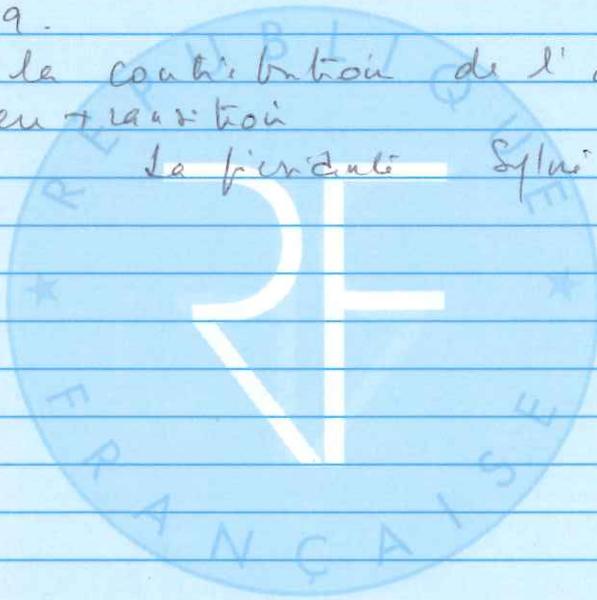
M. & Mme LOHEZIC-FALIGAND



26 Avril 2019.

Dépôt de la contribution de l'association
l'Hay-le-Ros en transition
à l'afes

La présidente Sylvie Berlier (SB)



Deposé le 26 avril 2019 par le président
de l'association *Rose*



Avril 2019

CONSULTATION PUBLIQUE SUR LE PROJET « CŒUR DE VILLE »

Avis de l'association *L'Hay les Roses en transition*

Cette note repose principalement sur le dossier d'enquête publique du projet « cœur de ville », comprenant l'avis de l'autorité environnementale et la réponse en mémoire du porteur de projet, tout en soulevant les principaux risques potentiels (environnementaux et urbains) induits par la réalisation de ce projet.

Architecture et patrimoine

Le projet s'inscrit au cœur d'un paysage urbain et naturel très particulier marqué par la proximité de la Roseraie, classée Monument historique, disposant d'un périmètre protégé dans lequel se trouve une partie du programme immobilier prévu au sein du projet « cœur de ville ».

A ce titre, l'autorité environnementale considère que l'analyse paysagère du site est « superficielle menée » au sein du diagnostic préalable, ne permettant pas d'appréhender l'ensemble des enjeux d'insertion architecturale et paysagère du projet dans son environnement. Les fonctions multiples de la lisière végétale existante aux abords de la Roseraie ne sont notamment pas démontrées.

Au regard de ces manques, l'autorité environnementale demande au porteur de préciser les fonctions paysagères du secteur de la Roseraie, les perceptions paysagères depuis et vers le site classé, ainsi que les caractéristiques architecturales et patrimoniales des bâtiments existants au sein du secteur de projet.

En réponse à ces demandes, le porteur de projet a proposé une analyse paysagère plus approfondie du secteur de la Roseraie, notamment sa composition d'ensemble, et des perceptions paysagères sur le projet depuis l'ensemble du parc.

Cependant, cette analyse ne présente pas les caractéristiques architecturales et patrimoniales des bâtiments existants préservés ou supprimés au sein du secteur de projet, comme demandé par l'autorité environnementale. **Le risque potentiel est une faible prise en compte des caractéristiques patrimoniales du secteur dans la traduction architecturale et urbaine de l'identité rurale du cœur de bourg** (maisons en pierre, corps de fermes revalorisés, murs et murets patrimoniaux, matériaux

typiques, dispositions et usages des espaces publics...). L'église Saint Léonard, dont une partie date du XVIème siècle, renforce par sa façade large et courte ce caractère rural ; entourée d'arbres, elle donne au centre-ville un caractère de bourg paisible, peu mis en valeur par le projet.

Paysage naturel et lisière arborée

La réalisation du projet de « cœur de ville » entrainera la suppression de la majorité des arbres existants sur le périmètre du site. En contrepartie de cette perte paysagère, des mesures de compensation seront mises en œuvre pour limiter la dégradation du paysage existant au sein du secteur.

Bien que le projet prévoie une bande d'inconstructibilité de 12 mètres de large permettant de recréer un alignement d'arbres à feuilles caduques (perdant leurs feuilles à l'automne) entre la Roseraie et le projet immobilier, l'autorité environnementale indique que le projet présenté ne permet pas d'appréhender la réelle efficacité de cette mesure compensatoire. Elle demande ainsi au porteur de projet de détailler la perception visuelle émanant de cette lisière arborée à terme, ainsi que les modalités de suivi et de gestion de cette structure paysagère (exigence d'entretien, gestionnaire prévu...).

En réponse, le porteur de projet indique que la densité des arbres sera davantage recherchée et que la composition des essences comprendra, en partie, des arbres à feuillage persistants. Il précise également que le projet immobilier



permettra de conserver 6 arbres existants sur le secteur et de replanter 41 nouveaux arbres. Par ailleurs, il informe qu'« Une garantie de maintien des arbres et d'entretien sera inscrite dans le règlement de la copropriété » et qu'une modification du PLU sera réalisée introduisant « une clause permettant la protection et la pérennisation des arbres plantés dans la bande de 12 mètres ».

Néanmoins, le porteur de projet ne précise pas le suivi et les prescriptions qui seront imposées à la copropriété en charge de la gestion de la lisière, à l'exception d'un élagage régulier pour limiter les ombres portées sur la Roseraie, comme demandé par l'autorité environnementale. Par ailleurs, une modification du PLU devrait encadrer la préservation (mais pas la gestion) de cette lisière arborée. **Le risque potentiel est un faible encadrement de la gestion de la lisière, laissant une grande liberté d'entretien par la copropriété du couvert végétal de la lisière.** De plus aucune précision n'est donnée quant à la date de la modification du PLU qui risque de n'intervenir qu'après l'obtention du permis de construire.

Enfin, au regard du peu d'espaces dévolus au développement racinaire de l'ensemble des arbres de la lisière arborée projetée, confinés entre le mur de la Roseraie et le parking souterrain, il semble très peu probable, sur le plan biologique, que la hauteur des arbres attendue soit effective dans le temps imparti voire même à très long terme.

Fonctionnalités écologiques et biodiversité

Le secteur de projet présente une végétation arborée relativement dense jouant potentiellement un rôle écologique important sur la sensibilité environnementale de la Roseraie. Pour mieux appréhender les impacts potentiels de la suppression des 41 arbres existants aux abords de la Roseraie sur sa fonctionnalité, l'autorité environnementale demande au porteur de projet de préciser les facteurs écologiques de sa préservation. Et notamment d'indiquer le rôle de cette zone arborée sur le maintien de sa fonctionnalité. L'autorité environnementale demande également au porteur de projet d'expliquer le fonctionnement des toitures végétalisées prévues sur la copropriété.

Au regard de ces manques, le porteur de projet précise que le projet permettra de conserver les fonctionnalités écologiques de la Roseraie, grâce à la création de la lisière arborée aux essences plus variées, constituant une source de fraîcheur, et à l'absence d'ombres portées sur la Roseraie permis par un élagage régulier de cette lisière.

Cependant, le porteur de projet ne précise pas les conditions de maintien de la fonctionnalité écologique de la Roseraie (température, luminosité, interaction biologique...), ni le rôle écologique de la zone arborée ayant vocation à être supprimée, comme demandé par l'autorité environnementale.

Les risques potentiels sont donc :

- 1. Une faible prise en considération des enjeux environnementaux liés à la suppression du secteur boisé, qui crée :**
 - Des zones ombragées rafraichissant considérablement les vents venus des couloirs urbains où la circulation est relativement dense ;
 - Une protection limitant la luminosité issue du centre-ville pour les espèces animales et les insectes existants au sein du Parc et de la Roseraie.
- 2. Une perte d'habitat pour la faune locale, liée à la suppression d'arbres anciens disposant de nombreuses cavités permettant aux espèces de se réfugier ;**
- 3. Et un appauvrissement du captage végétal de CO2 sur site, liée à la suppression d'arbres anciens, dont les capacités de stockage sont les plus importantes, et la valeur écologique plus grande que les arbres hors sols appelés à les remplacer.**

De la même façon, l'impact de la suppression de cette zone arborée n'est pas étudié au regard des conséquences potentielles sur le secteur sensible de la Clinique des Tournelles.

En matière de fonctionnement des toitures végétalisées, le porteur de projet indique qu'elles auront plusieurs fonctions que sont l'insertion paysagère du projet, la rétention des eaux pluviales et l'isolation des bâtiments. Il indique également qu'elles seront entretenues par la copropriété plusieurs fois par an. Au même titre que pour la lisière arborée, **le risque potentiel est un faible encadrement de la gestion de ces toitures, ayant un impact sur l'insertion paysagère attendue des nouveaux bâtiments.**

Cette fonction paysagère sera par ailleurs réellement mise à mal par les sécheresses récurrentes et de plus en plus longues en saison d'été, où les substrats végétaux en toiture se dessèchent de manière considérable.

Trame verte et bleue

D'autre part, le tissu urbain de L'Haÿ les Roses est très dense ; or la Roseraie, le parc départemental et ses abords constituent donc dans ce secteur le seul « réservoir » de biodiversité au sens de la démarche de « trame verte et bleue ». Celle-ci a pour objectif de développer le nombre et la taille de ces réservoirs, de renforcer les corridors de passage pour les espèces, et de favoriser les liens entre elles.

Ambiances sonores et qualité de l'air

Le projet de « cœur de ville », s'implantant aux abords des secteurs sensibles que constituent la Roseraie et de la Clinique des Tournelles, aura un impact sur les nuisances sonores au sein du bourg. En effet, la reconfiguration du réseau de voiries et l'augmentation de sa fréquentation liée à la construction de nombreux nouveaux logements sur site, de commerces et d'équipements entrainera de fait une hausse des nuisances sonores et des pollutions.

Pour mieux évaluer ces impacts urbains et environnementaux sur la fonctionnalité du secteur, l'autorité environnementale demande au porteur de projet de mieux étudier les niveaux sonores actuels et futurs, notamment aux abords de la Roseraie et de la Clinique, et d'explicitier l'implantation et l'orientation des nouveaux bâtiments pour évaluer le confort sonore des nouvelles habitations.

En réponse, le porteur de projet a fait réaliser un diagnostic acoustique de l'état actuel du secteur, ainsi qu'une simulation de bruit produit dans le cadre du projet « cœur de ville » et ses impacts sur les bâtiments existants. Cette étude technique indique que « *l'impact acoustique du projet sur la rue des Tournelles et sur la clinique n'est pas significatif au sens du code de l'environnement* » et qu'« *aucun aménagement acoustique particulier n'est à envisager au niveau de la clinique* ». Elle précise également que les nuisances sonores actuelles depuis la Roseraie seront amoindries grâce à l'implantation des bâtiments qui « *jouent un rôle d'écran vis-à-vis de la rue Watel* ».



Néanmoins, cette analyse n'étudie que les impacts sonores liés au trafic routier. Elle ne prend pas en compte les nuisances issues des nouvelles fonctions commerciales et des nouveaux usages de la future place du centre-ville. Aussi, les impacts liés à l'augmentation des niveaux de pollutions suite à la réalisation du projet ne sont pas analysés. **Le risque potentiel est la modification de la fonctionnalité écologique de la Roseraie ainsi qu'un impact fort sur la dégradation des états de santé des patients de la Clinique des Tournelles.**