

proximité des arbres aux bâtiments est problématique, surtout par rapport aux racines, qui a minima ont la même étendue que le houppier, mais qui peuvent s'étendre jusqu'à 3x la taille du houppier (source : ONF et Revue Forestière Française). Cette surface racinaire est amplifiée lorsqu'il y a une contrainte en eau. L'arbre va déployer ses racines pour aller chercher l'eau (cela amène ensuite un autre problème, celui de l'assèchement des argiles par les racines des arbres, et donc une déstabilisation potentielle du terrain et des constructions).

Donc, La Roseraie sera impactée, visuellement et fonctionnellement.

▪ **Visuellement :**

Concernant l'insertion paysagère au niveau du Parc départemental, l'étude en Annexe 1 est très insuffisante : elle utilise des photos-montage pour tenter de prouver que l'impact paysager sera faible, avec une projection de la hauteur des arbres plantés entre les bâtiments et le Conservatoire de roses anciennes à 15 ans (si tant est que ces arbres aient un développement normal) !

Quid de l'efficacité du rideau d'arbres pour empêcher la covisibilité entre les bâtiments et les roses anciennes pendant les 15 prochaines années ?

En outre, les arbres plantés le seront sur la résidence privée, et si l'aménageur indique qu'*« une garantie de maintien des arbres et d'entretien sera inscrite dans le règlement de la copropriété »*, quelles actions possibles en cas de non-respect de ce règlement ?

Quid de la **ZIG (Zone d'Influence Géotechnique)** relative à la distance définie nécessaire, du fait qu'un rideau d'arbres (ce qui est le cas du Projet Cœur de Ville et de l'aménagement des résidences de l'Ilôt 1 et la Roseraie) doit se trouver à une fois et demi la hauteur des arbres à l'âge adulte de distance de la construction ?

Sachant que certains des arbres à tige haute prévus auront à l'âge adulte la hauteur de 12m (comme l'érable plane), le calcul est simple = la distance prévue entre les bâtiments et ces arbres devraient être de 18m, or la distance maximale prévue dans le projet entre les constructions et les arbres serait de 6 m au maximum.

▪ **Fonctionnellement :**

Dans l'Annexe 1, présentation relative à l'HISTORIQUE DES SCÉNARIOS - JUSTIFICATION DU CHOIX FINAL POUR L'ÉCRAN VÉGÉTAL, il y a une photo donnée en exemple pour évoquer le scénario 1 (non retenu) **mais aucune photo donnée en exemple pour le scénario retenu**, alors que c'est celui là qui nous intéresse, encore une fois juste un plan vu de haut...

« Les effets du projet sur le patrimoine historique est jugé fort et positif » (p.271). Rien de positif, la Roseraie ne sera pas valorisée et la barrière d'arbres n'y fera rien. A part de l'ombre, une barrière pour les polluants atmosphériques, qui risquent de stagner dans cette couche supérieure foliaire et de retomber sur les Roses à côté.

Ainsi, pour toutes ces raisons (autant sur la forme que le fond), le projet doit être rejeté en l'état.

Veuillez croire, Monsieur Le Maire, en mes citoyennes salutations,
Oriane SIGNARBIEUX

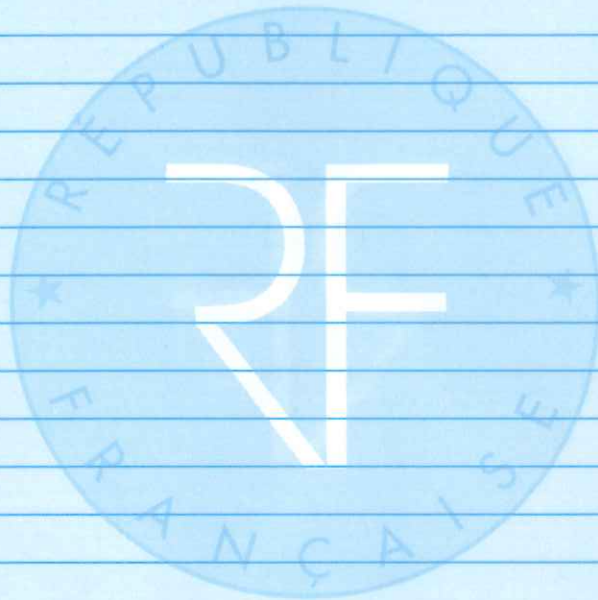


6/6

05

28.04.2019. J'avoue que très emballée par le projet d'un
Gem de Ville comme annoncé depuis son début, je
deviens quelque peu septique les avis divergent et
le mien ~~naïf~~ naïf. J'avais besoin d'être rassurée ... mais
je ne sais pas comment!

~~HS Villars~~



1 / URBANISME

Contestation du parti urbanistique retenu dans le projet du maire.

Rupture du tracé de la rue historique des Tournelles.

La démolition de la maison du 10bis rue des Tournelles, et l'ouverture du front de la rue pour le passage de la nouvelle rue Watel déplacée, est une négation des traces du passé patrimonial de la ville. Conforté par la démolition infondée et contraire au PLU des maisons des 10, 17 et 17bis de la rue des Tournelles.

Pour cette raison le projet doit donc être refusé en l'état.

Contestation du choix urbanistique global du maire.

Le maire veut à tout prix « dynamiser le centre-ville » sur le site de la Roseraie : alors qu'une vision large du développement de la ville avec la mise en service de la gare de métro « les trois communes » en 2024, à 1 200m de la mairie, à l'est de l'autoroute va transformer complètement le paysage urbain à construire.

Il s'agit de travailler sur une vision bipolaire de la ville qui possède une géographie particulière, pour penser et porter un projet politique fort, face à SGP, pour la création d'un nouveau centre économique et dynamique sur le quartier de la gare. En 2024, 70% des habitants de la commune habiteront à l'est de l'autoroute. (déjà 60% en 2018).

D'où la contre-proposition suivante :

- développer le centre dynamique autour de la gare de métro, créer un large boulevard urbain le long des rues Thirard et Marguerite et restructurer « au passage » l'espace Locarno avec reconstruction du marché + activités dont la poste et la médiathèque + logements, en conservant et améliorant l'espace vert de respiration urbaine du square Léon Jouhaux.

- renforcer le caractère historique, culturel et de détente de la place de la Roseraie à créer en respectant et requalifiant le square Salvador Allende, comme abord naturel du MH Roseraie. Renforcer et embellir l'espace centre-ville ancien, mais en respectant son histoire et son caractère si particulier.

Ce qui s'oppose complètement à la démarche urbanistique du projet de « Coeur de ville ».

Mais parvenir à un tel choix aurait dû manifestement passer par une réelle concertation et non une série de présentations avec recueil de quelques questions en séances publiques. Ce qui a été sans arrêt refusé par le maire.

Pour cette raison le projet doit donc être refusé en l'état.

DA

Sur le choix du programme de l'opération « Coeur de Ville ».

Dans le cadre de sa démarche de « dynamisation », mal pensée du « centre-ville », le maire a imposé un programme de construction de : 136 logements en deux ensembles de 94 et 42 logements. Le premier étant implanté à 12m de la Roseraie avec abattage de pratiquement tous les arbres du square.

- Un Monoprix de 1 200m², une salle polyvalente de 450 m², des commerces dont une brasserie sous le bâtiment « virgule », et un parking souterrain public annoncé pour 100 places. La réimplantation de la poste sous le bâtiment roseraie.

Ce programme qui ne correspond pas aux besoins urbanistiques de la ville, comme exposé ci-dessus, n'a jamais été débattu en Conseil municipal, mais imposé par le maire.

La salle polyvalente n'a rien à faire ici, mais répond – de façon élargie - aux besoins d'équipement culturel du quartier de la gare. La poste doit être réimplantée au plus près de la population, c'est-à-dire sur l'axe urbain menant à la gare ou sur son site.

Pour cette raison le projet doit donc être refusé en l'état.

Sur le besoin et l'opportunité de construire des logements et notamment en si grand nombre, sur le site de la Roseraie.

Le SDRIF impose à la ville de l'Haÿ les Roses la construction de 2 000 logements entre 2016 (date d'approbation du PLU révisé) et 2030.

Ce qui correspond à environ 140 logements par an.

L'examen des dossiers de PC et leur réalisation depuis 2016 montre que ce sont environ 100 logements qui sont réalisés chaque année par des promoteurs privés. Soit à ce jour 200 à 250 logements.

Un certain nombre de projets présentés – mais non concertés – par le maire, s'élèvent à : Ex ZAC Paul Hochart 800 – Espace Locarno 250 – Espace Roseraie 136 – Espace Thirard/ Chevreul (SAF 94) 100 – Vallée aux renards 50 logements en surélévation – Secteur de la gare de métro 250 à 500 (sur une potentialité de plus de 1 000 logements sur le secteur). Soit plus de 1 580 logements sous maîtrise publique ou semi-publique.

L'intervention des groupes de promotion découlant de l'arrivée de la gare de métro et de la restructuration du centre-ville ancien voulue par le maire, qui s'exprime par une forte pression des promoteurs en démarche d'achat de foncier, se traduisent par des probabilités fortes de constructions de logements: autour du secteur de la gare 500, secteur centre-ville ancien 350, secteur de la vallée de la Bièvre 300, secteur diffus (prolongation des réalisations courantes) 500.

Soit un ensemble public/privé de : plus de 3 000 logements. C'est-à-dire nettement plus que ce que demande le SDRIF IF.

De plus ces logements doivent en principe comporter légalement 30% de logements social.

SA

C'est pourquoi non contestons la réalisation de 136 logements de luxe devant la Roseraie, comme inutiles pour répondre aux exigences du SDRIF et contraires à l'intérêt de la ville. **Pour cette raison le projet doit donc être refusé en l'état.**

Sur les contradiction entre les documents du PLU de 2016 : entre PADD et Règlement du PLU.

Le PADD expose en page 4 :

« Le volet développement du projet se décline uniquement dans le cadre d'opérations de requalification et de renouvellement urbain, ce qui se traduit par une non consommation d'espaces naturels ».

Hors le règlement comme le plan de zonage du PLU supprime trois espaces verts sur les cinq recensés qu'il affirme, dans le Document Diagnostic, devoir préserver : les squares Salvador Allende, Léon Jouhaux et Raymond Baudin. De plus, il a classé en zone UAr, donc constructible le square Allende, qui est constitutif des abords de la Roseraie, alors qu'il aurait dû, à la suite de la loi de juillet 2016, être classé en zone non constructible, par l'ABF qui a failli à son devoir en ne réunissant pas la commission prévue à cet effet pour obtenir ce classement.

Il est utile d'ajouter sur ce point que l'ABF, dument alertée par sa consœur Mme Babics, architecte du patrimoine qui a travaillé trois ans sur la réhabilitation de l'église saint Léonard et par l'association ALUDHAY sur les aspects totalement inopportuns de ce projet, a cependant donné un avis favorable à sa réalisation. La seule contrainte étant la réalisation d'une haie d'arbres dans une bande de 12m entre le mur de la Roseraie et les bâtiments, le tout inséré dans le domaine privé de la future copropriété, livrant les visiteurs de la Roseraie à l'audition et à la vue des écrans de TV des logements, et les rosiers aux insectes prédateurs issus de conifères plantés dans la haie .

Pour cette raison le projet doit donc être refusé en l'état.

Sur le non-respect d'un article du PLU pour la zone UAr :

L'article UA 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives », il est précisé en 7-1 applicable sur UAr que *« lorsqu'il existe un pignon en limite latérale, les constructions s'implantant sur une limite, s'y accoleront de préférence »*. Mais, l'article UA 7-2 précise : *« en limite séparative, la longueur des pignons ne peut excéder 15m »*.

Il est également précisé dans le corps de l'article UA 7-1 que *« les constructions et installation nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implante sur les limites séparatives ou en retrait de 1m. »*

L'opération de construction de Coeur de ville, réalisée par un promoteur privé EMERIGE, ne rentre pas dans ce cadre, sauf à en faire la démonstration. Ce sont donc bien les prescriptions de l'article UA 7- 2 qui s'appliquent. Or la longueur du bâtiment

 moyenne surface qui fait environ 55m est placé sur la limite séparative. IL obture, par ailleurs toutes les fenêtres qui existent au haut du RDC du bâtiment de la Roseraie. Et des dispositions ont été prises pour préserver les vues des seules deux fenêtres de l'étage. Les trois fenêtres du haut RDC sont occultées.

Ensemble de dispositions non conformes au PLU.

Pour cette raison le projet doit donc être refusé en l'état.

2/ INCIDENCE DU PROJET « COEUR DE VILLE » SUR LE PAYSAGE.

- L'incidence du projet sur le paysage n'est pas nié, mais singulièrement amoindrit.

Il est développé cette idée curieuse que « *le projet va organiser le lien entre la ville et la Roseraie* ». Curieuse idée puisque ce sont déjà 50 000 visiteurs / an qui viennent voir la Roseraie ; et que la plupart d'entre eux est extérieure à la ville. Par ailleurs, l'implantation d'une moyenne surface de commerce de bouche à proximité immédiate de l'entrée de la Roseraie ne saurait constituer un élément de liaison entre la ville et la Roseraie pas plus que d'attrait pour celle-ci.

Cette assertion, pur produit de communication commerciale - mais largement repris tout au long des textes de présentation du projet dans le dossier soumis à consultation publique, - ne saurait correspondre à l'attrait que pourrait présenter la forte réhabilitation et replantation du square Allende, renforçant le caractère d'écrin du bijou Roseraie auquel on accède par l'entrée protégée et mise en valeur, non par des bâtiments mais par des éléments naturels de belle qualité.

Il est également développé une seconde idée que l'on peut qualifier de perverse : les bâtiments du projet viendraient masquer ceux qui existent déjà et que l'on perçoit en hiver : il s'agit des bâtiments du Clos des Tournelles et de celui de la Clinique. Par contre le clocher de l'église est bien visible et disparaîtrait si le projet était réalisé. Hors, s'il existe effectivement une vue lointaine de ces bâtiments, en hiver, cela est dû à la perte d'un certain nombre d'arbres du square Allende, résultant de mauvaises tailles et d'abattage lors de la réalisation du parking, en fait destiné surtout à permettre l'implantation festive et très limitée dans le temps de barnums.

Il convient donc de replanter quelques arbres de belle taille et de bien entretenir l'ensemble pour apporter une réponse écologique et simple à ces manques.

Et la belle vision du clocher depuis la Roseraie sera préservée.

Par ailleurs, il est indiqué que la haie d'arbres qui sera plantée dans l'espace de 12m entre le mur de la Roseraie et les bâtiments construits, permettra « *d'atténuer leur impact visuel* ». Ce qui confirme bien qu'ils sont effectivement considérés comme visibles et qu'on tente de les cacher.

Hors la haie d'arbres sur laquelle il est fait un long développement paysagiste, ne saurait masquer des bâtiments de 13m de hauteur situés 12m de la Roseraie. De

plus, ces plantations présenteront un risque réel pour les rosiers Thé situés le long du mur, côté sud : en effet, ce mur ancien donc non fondé ne saura empêcher le passage et le développement des systèmes racinaires des arbres plantés. Les rosiers en souffriront donc.

Il convient d'ajouter que la plantation de conifères, prévus dans le dossier, présente un danger complémentaire : les conifères participent de l'acidification des sols, laquelle risque fort de s'exercer également du côté Roseraie du mur. On connaît l'effet induit sur les rosiers. Il convient également de noter que les conifères abritent des espèces de parasites et insectes néfastes aux rosiers.

Pour cette raison le projet doit donc être refusé en l'état.

3/ CHOIX DE L'ARCHITECTURE

Une architecture urbaine ou villageoise ?

Le texte de présentation de la « Notice d'Autorisation », mentionne la volonté de traiter « *une place de village* » mais le promoteur fait le choix d'une architecture de place urbaine et même parisienne, sous la forme d'une architecture (néo) Haussmannienne.

Le type d'architecture choisi, déjà fortement corrigé par l'ABF qui a demandé la suppression des portiques avec pilastres doriques, etc. ne convient pas à ce site pour deux raisons :

- elle ne correspond pas à celle des bâtiments de la Roseraie et des fermettes XIX^e de la rue Jean Jaurès qui constituent le fond de place ouest,
- ni à celle de l'église XIV^e dans sa reconstruction du premier bâtiment IX^e Siècle, qui appelle davantage une architecture effectivement villageoise, et de réelle qualité.
- ni enfin, si elles n'avaient pas été massacrées en octobre 2018, aux bâtiments de type agricoles de la rue des Tournelles, qui gardaient la trace du bâti du vieux bourg rural du moyen âge, dont le PLU demandait d'ailleurs la préservation.

Pour cette raison le projet doit donc être refusé en l'état.

Une composition volumétrique incompatible avec le site « que le projet entend valoriser »

Bâtiment 1 « Roseraie » :

L'ensemble présenté dans le PC comporte 94 logements sous forme de trois bâtiments R+3 en forme de T, dont la partie sud s'étire jusqu'à 12m du mur de la Roseraie.

Le Monoprix accolé aux bâtiments de la Roseraie sur la limite séparative ouest, de 4m de haut environ, est d'1m plus haut que l'égout du toit des bâtiments de la Roseraie.

 Cet ensemble constitue une masse bâtie de 13.37 m de haut, constituée de bâtiments à double orientation avec couloir de desserte centrale, donc d'environ 15m de large, soit près de 3 fois celle des bâtiments de la Roseraie (5.5m de large) le long desquels ils s'appuient.

Quant au rapport de hauteur dont l'importance est accru par le dénivelé de un niveau des terrains entre la partie ouest et la partie est du bâtiment de la Roseraie, il se traduit par la mise en rapport d'un bâtiment de 2.5m à l'égout et 6 à 7m de hauteur totale (Bât. Roseraie) et 13.37m pour ceux du projet Coeur de Ville.

C'est dire à quel point le rapport d'échelle entre le bâtiment existant et ce que la ville entend coller sur toute sa longueur et celle de la future rue Watel déplacée, est disproportionné.

Les vues perspectives, les façades, comme la maquette de volume, très brièvement présentée, confirment de façon hélas édifiante cette appréciation.

Il en résulte, que contrairement aux affirmations des différents textes placés de très nombreuses fois dans les documents de présentation du projet, contrairement à constituer « *un projet respectant et valorisant le site historique, l'église et la Roseraie* », **le projet écrase totalement ces éléments majeurs.**

Pour cette raison le projet doit donc être refusé en l'état.

Sur le traitement de la collecte des ordures ménagères et les aires de distribution des surfaces commerciales.

Les plans de la moyenne surface ne font pas apparaître de locaux spécifiques affectés à la collecte des déchets de ce commerce.

En sous-sol, niv -1, où sont situées les réserves, aucun accès ne communique avec le PK et donc avec d'éventuels locaux de collecte d'Ordures Ménagères.

A RDC, aucun traitement ou espace particulier n'est indiqué côté rue Watel, comme pouvant correspondre à une aire de livraison (pourtant exigée par le PLU) et à celle d'une collecte des OM.

Concernant les logements, il est indiqué à RDC pour chaque corps de bâtiment des locaux mentionnés LV (ce qui désigne en général des locaux destinés aux vélos et poussettes d'enfants, mais pas à de locaux de collecte OM). En tout état de cause, on ne trouve aucun local permettant de stoker en façade sur rue, et donc de collecte, des ordures ménagères à évacuer.

Les locaux de la poste ne comprennent pas non plus d'espaces indiqués comme destinés à l'évacuation des OM, ni d'espace de livraison propre.

Concernant le bâtiment 2 Virgule :

On trouve à RDC des locaux mentionnés LV, comme indiqué ci-dessus, et des locaux mentionnés comme OM, au niveau -1 du PK. Ce qui laisse supposer que les habitants devront descendre à ce niveau pour se débarrasser de leurs OM. (aucune indication de tri sélectif n'est d'ailleurs mentionnée). Mais en ce qui concerne les surfaces