Consultation Permis de construire Opération « Cœur de ville »

Le Centre-ville de L'Hay-les-Roses a certes besoin d'une redynamisation et d'une valorisation pertinentes du site le plus emblématique constitué par les abords immédiats de la Roseraie départementale.

Malheureusement le programme immobilier « Cœur de ville » est un programme inadapté en l'état, de par les conséquences désastreuses et irréparables qu'il générera sur le site de l'entrée du parc de la roseraie, rue Watel et square Allende et sur la Roseraie elle-même, pour les raisons suivantes :

- C'est un programme de logements trop dense (12 500 mètres carrés de surface de plancher) à proximité immédiate du jardin de la Roseraie, qui va entraîner des méfaits irréversibles sur la Roseraie elle-même et sur son environnement immédiat : en effet, la suppression du square Allende et de ses arbres, véritable bouclier vert de la Roseraie et garant de sa biodiversité, aura des répercussions néfastes sur les espèces végétales et la faune de la Roseraie, préservées depuis plus de 100 ans grâce à cet espace-tampon entre les habitations et la Roseraie.
- La suppression sur ce site de nombreux arbres anciens, certains centenaires, à plus forte capacité d'absorption en CO₂, ne sera pas compensée par les plantations prévues (en grande partie en pots), qui n'empêcheront pas la constitution d'îlots de chaleur, contre lesquels il est un devoir d'agir aujourd'hui en raison du réchauffement climatique avéré.
La destruction du square Allende (espace vert important) est par ailleurs en totale contradiction avec les objectifs incontournables affichés par le Maire, dans le PLU-PADD, dans l'Agenda21, et dans le plan vert IDF, d'accroître ou au moins de préserver les espaces verts existants.
- L'étude d'impact, mise à disposition des Lhayssiens en avril seulement (664 pages ! difficilement exploitable par les citoyens dans le délai de consultation) mentionne des **études à approfondir (MRAE) : notamment en terme de variation climatique sur la Roseraie, et sur l'insertion paysagère des constructions au niveau de la Roseraie**. Il est certes indéniable que la résidence « Emerige » trop proche du jardin de la Roseraie, entraînera une véritable dégradation visuelle, malgré le rideau d'arbres prévus contre la Roseraie pour « cacher » ?? la résidence... (hauteur des arbres inconnue et non maîtrisable puisque propriété privée de la future résidence ?) .
- Dans un tout autre registre, **cette opération immobilière donne lieu à la cession à vil prix du patrimoine foncier de la ville de L'Hay-les-Roses (127 € le mètre carré), au profit de l'aménageur Citallios : en effet dans cette opération, la ville effectue un apport en nature d'un terrain de 6 450 mètres carrés, à une valeur estimée conjointement par la ville et l'aménageur de 819 000 €, et la ville complète cet apport par le versement de subventions à l'aménageur à hauteur de 3 893 388 €**. En l'espèce, il apparaît donc clairement que la valeur estimée par la commune et le concessionnaire pour les biens fonciers apportés est extrêmement basse et augmente corrélativement les sommes que la ville versera en numéraire afin de compléter l'enveloppe financière globale. Or la seule contrepartie réside dans les biens livrés en retour par Citallios, qui ne font pas ressortir un intérêt public majeur, et pour lesquels aucune évaluation n'est mentionnée, alors qu'ils doivent faire l'objet d'une évaluation par les Domaines.
Ces différents éléments d'évaluation doivent donc impérativement faire l'objet de confirmations afin de s'assurer d'une part que la ville n'est pas lésée, et que les contreparties du concessionnaire soient effectives et suffisantes pour justifier les apports en nature et en numéraires de la ville.

En conclusion, le projet « Cœur de ville » n'est pas acceptable et doit être rejeté en l'état, parce que non-conforme aux intérêts de la ville de L'Hay-les-Roses et des Lhayssiens.
Une vraie concertation est indispensable, avec confrontation de projets alternatifs prenant en compte toutes les contraintes liées à la spécificité de ce site.

Jacqueline GEYL
32 , rue Bronzac
94240 L'HAY-LES-ROSES