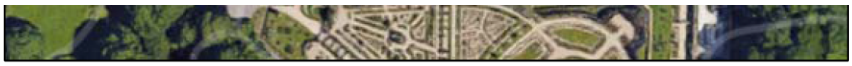
Remarques concernant la consultation relative au projet « Cœur de ville »

Une analyse non exhaustive du dossier relatif au projet « Cœur de ville » me conduit à formuler les remarques ci-dessous.

1. Sur le fond

La deuxième page de la notice descriptive de l'ilot 2 a attiré toute mon attention :



> Le projet permettra surtout de mettre en valeur le patrimoine exceptionnel présent aux abords de l'opération immobilière, d'une part la Roseraie, jardin, homologué "Conservatoire des Collections Végétales Spécialisées", inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques et qui a été labellisé, depuis 2011, "Jardin remarquable". D'autre part la petite église St Léonard identifiée comme « édifice à préserver » dans le PLU.

Il est donc déclaré de manière affirmative la mise en valeur de l'environnement (roseraie, église) par le projet. Comment cela est-il démontré ?

Il ne me semble pas avoir vu dans l'épais dossier effectivement consultable, mais plutôt destiné à un expert, les éléments suivants :

- Aucune vue ne montrant l'impact réel du projet (ilots 1 et 2) sur la roseraie et sur l'église, c'est à dire avec un recul suffisant pour pouvoir juger de manière objective l'affirmation ci-dessus. En particulier pas de vue d'ensemble à partir de l'entrée de la maison Empire.
- Aucune vue à partir de l'église présentant l'entrée de la roseraie avec l'ilot 1 sur la gauche.
- Pas de maquette du projet visible dans la salle de consultation.

En revanche, les éléments suivants sembleraient selon la mairie contribuer à l'affirmation ci-dessus :

- Une hauteur de bâtiment atteignant 15m pour l'ilot 2 au regard de l'entrée principale de l'église à une distance identique à celle qui sépare la porte de la limite actuelle avec les terrains du bureau de poste. Les sorties de messe dominicale bénéficieront sans doute de cette mise en valeur…
- Une population supplémentaire de 400-500 personnes dans l'hyper centre de L'Haÿ les Roses avec 134 logements. Cette densification massive de la population contribue–t-elle à une mise en valeur de la roseraie et de l'église ?
- Une circulation bien plus importante sera créée avec le trafic d'environ 200 véhicules supplémentaires si on compte 1,5 véhicule par logement ce qui va créer encore plus d'embouteillages dans le centre, en particulier les week-ends où se surajoutent les visiteurs de la Roseraie.

Enfin, les points suivants vont selon moi à l'encontre de l'affirmation ci-dessus :

- Il y a un déséquilibre entre la surface réelle de la place et la vue d'artiste présentée dans les documents. Il pourrait être intéressant de rajouter une vue supplémentaire avec une centaine de personnes de plus sur la place, ce qui sera le cas notamment les

week-ends avec l'ouverture des commerces et lors des périodes de visite de la roseraie.

- Le passage de la voie projetée entre les ilots 1 et 2 d'une hauteur d'environ 15 m chacun causent un préjudice esthétique à l'ensemble du projet et la vue d'artiste de la page 18-19 du bulletin municipal de Mars 2018 et celle en perspective du dossier ne démontrent rien car elles présentent l'ilot 1 avec une hauteur bien moins grande que l'ilot 2, ce qui n'est pas le cas. A ma connaissance, aucune vue d'élévation montrant l'impact des 2 ilots au niveau de la rue des Tournelles n'est disponible.
- Le plan de masse projeté de l'ilot 2 fait apparaître deux véhicules aux abords de l'église, et un troisième rue des Tournelles, alors que la zone église est censée être piétonne, ceci sans explications associées.
- En dépit de la mise en place d'un rideau d'arbre séparant l'ilot 1 de la roseraie, le problème majeur demeure la densification massive de l'ilot 1. Le projet, qui sera tel quel sans doute fortement rentable pour le promoteur immobilier sélectionné, déséquilibre totalement le centre-ville car on peut douter d'une telle densité dans les autres résidences voisines.

2. Sur la forme

- Le processus de consultation citoyenne est particulièrement contestable même si je ne doute pas que celui-ci soit inattaquable du point de vue du respect des procédures. En effet, information n'est pas consultation, et encore moins concertation (terme qui apparaît à la page 11 du bulletin municipal de Mai 2019).
  En effet, une concertation débouche sur une prise de décision collégiale, non pas sur un projet déjà défini mais sur la définition d'un projet.

  Hors, il est fâcheux de constater que l'ensemble du projet n'a fait l'objet que de réunions d'information, et de consultations, sur un projet déjà bien avancé au départ et non sur plusieurs projets alternatifs (un concours d'architecte suivi d'un vote aurait constitué une réelle concertation).

  Aussi, comment dire dans ces conditions que ce projet représente l'opinion générale des habitants de la ville ? En témoigne, comme évoqué dans le dossier le peu de réponses laissées lors des premières consultations.

- Le dossier de consultation ne contient aucun document résumé qui puisse rendre la lecture plus facile pour une personne peu habituée à ce type de dossier.

- Comme dit plus haut, l'absence de maquette dans la salle de consultation est dommageable pour la « mise en visibilité » du projet.

Conclusion

L'ensemble des remarques faites ci-dessus me conduisent à porter un regard critique sur le projet « Cœur de ville » de L'Haÿ les Roses. Bien que n'étant ni opposé à la redynamisation du centre-ville, ni à la démarche passant par la construction de logements et de commerces en ce lieu, je considère que le projet présenté est d'une part inadapté au besoin et d'autre part créera des nuisances qui iront à l'encontre de l'idée de valorisation de la roseraie et de l'église.

Laurent OLMEDO L'Haÿ les Roses, le 1° Mai 2019