

Direction de l'aménagement et du développement territorial  
Service Aménagement  
Affaire suivie par : Lucie Bignon  
courriel : lucie.bignon@valdemarne.fr  
tél. : 01 49 56 27 29  
DADT / SAME - 2019/036

Monsieur le Maire de l'Hay-les-Roses  
Hôtel de Ville  
41 rue Jean Jaurès  
94240 L'HAY-LES-ROSES

Créteil, le 02/05/2019

**Objet : Avis du Département dans le cadre de l'Enquête publique ouverte du 4 avril au 3 mai 2019 portant sur le projet de construction « Cœur de ville » à l'Hay-les-Roses**

Monsieur le Maire,

La Ville de l'Hay-les-Roses porte un projet baptisé « Cœur de ville » au droit de la Roseraie départementale. Nous avons à ce titre échangé à de nombreuses reprises comme en témoignent les 5 courriers joints à ce présent avis pour rappel.

Le Département du Val-de-Marne est en effet préoccupé par l'impact visuel et environnemental de ce projet sur la Roseraie, patrimoine unique en son genre et mondialement connu. De par ses qualités et les choix de gestion opérés par le Département, la Roseraie est en effet un jardin homologué « Conservatoire des Collections Végétales Spécialisées », inscrit à l'inventaire des monuments historiques et labellisé, depuis 2011, « Jardin remarquable ».

Nous avons regretté à plusieurs reprises qu'une seule vue du projet immobilier ait été produite, avec ses déclinaisons été et hiver. Sur cette dernière, les futurs bâtiments sont presque invisibles, ce qui donne l'illusion que le futur écran boisé jouera pleinement son rôle. Or, pour obtenir ce rendu, les futures constructions ont été implantées en recul par rapport à la maison Hoff qui sera conservée à terme et qui peut donc servir de repère.

En plan, le Département constate cependant que ces bâtiments seront au contraire plus proches de la limite de la Roseraie que ne le sera la maison Hoff et donc plus visibles, été comme hiver.

Le plan initialement produit par le paysagiste de l'opération montrait un écran composé d'un nombre d'arbres impossible à planter dans la bande des 12 mètres. Ce point a été corrigé dans le plan fourni dans le dossier d'enquête mais la vue d'insertion paysagère n'a pas été actualisée. Les différentes plantations d'arbres semblent occulter parfaitement l'ensemble des futures façades, alors qu'il est plutôt probable qu'il n'en soit rien.

Nos deux derniers courriers ont réclamé d'autres points de vue pour mettre en évidence l'impact visuel réel. La Mission régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) a également exigé un travail plus argumenté. En réponse, il a été produit dans le dossier d'enquête un complément d'approche paysagère. Nous en avons pris connaissance en même temps que le grand public le 4 avril 2019.

Dans ces 36 pages, aucun photomontage n'est produit en complément de l'unique vue commentée précédemment, les photos ne représentent que l'existant. Par ailleurs, il est inexact d'affirmer que ce photomontage est « représentatif de tous les impacts visuels ».

Ainsi, depuis la cour d'entrée principale (devant le bâtiment Marquais), depuis une grande partie du parc et depuis toutes les parties non protégées par les tonnelles de roses, les constructions seront visibles avec d'autant plus d'impact qu'on en sera proche.

Enfin, concernant le choix des essences, nous vous confirmons que les conifères n'ont pas leur place dans un projet visant à constituer un effet d'écran. En effet, le *Picea abies* (épicéa commun) dont chacun reconnaît la forme conique, masquera essentiellement la partie basse du projet immobilier, déjà occultée par le mur, mais pas la partie haute des façades.

Quant au *Calocedrus decurrens*, s'il porte le nom vernaculaire de cèdre à encens, il ne ressemble en rien aux cèdres de l'Atlas ou du Liban puisque c'est une colonne de 20m de haut sur seulement 2m de large. Par ailleurs, l'association de ces deux essences est risquée puisque le premier apprécie les sols limoneux, acides et retenant l'humidité tandis que le second se plaît en sol sec, bien drainé et de préférence, calcaire.

Au regard de toutes ces remarques, le Département ne peut que constater que l'approche paysagère du dossier d'enquête publique ne permet pas plus que les précédents documents de présenter une vision objectivée des conséquences irrémédiables que ce projet immobilier va générer sur la Roseraie.

Pour autant, l'impact visuel du projet pourrait être atténué si un choix d'essences judicieux, un plan de plantation rigoureux et une gestion appropriée des arbres étaient adoptés.

Vous vous êtes engagés à classer cette bande plantée en tant qu'Espace Boisé Classé au Plan Local d'Urbanisme et à introduire des contraintes de gestion dans le futur règlement de copropriété de la résidence.

Ces protections sont indispensables mais elles ne sauraient suffire dans le cas présent, aucun élément ne pouvant laisser présager de la qualité de cette gestion sur le long terme par la future copropriété.

C'est pourquoi, le Département envisage de se positionner comme le futur gestionnaire de cette bande stratégique de 12 mètres située entre le mur d'enceinte de la Roseraie et le futur projet et étudiera pour ce faire, la possibilité de s'en porter acquéreur afin d'en assurer la bonne gestion dans le temps, au regard d'un savoir-faire aujourd'hui reconnu par tous.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

  
**Christian FAVIER**

*Le Président du Conseil départemental*

Pièces jointes :

- Courrier du 15/05/2018
- Courrier du 07/11/2018
- Courrier du 27/12/2018
- Courrier du 25/03/2019
- Courrier du 05/04/2019

**Direction des espaces verts et du paysage**

**Affaire suivie par**  
**Gaëlle LAOUENAN**  
courriel : gaelle.laouenan@valdemarne.fr  
tél. : 01.43.99.82.01  
fax : 01.43.99.82.20  
réf : DIR/GL/VL/18/1 77  
*18-005094-A*

**Monsieur Vincent JEANBRUN**  
Maire de l'Haÿ-les-Roses  
Hôtel de Ville

41, rue Jean Jaurès  
94240 L'HAY-LES-ROSES

Créteil, le

**15 MAI 2018**

**OBJET : Projet d'aménagement municipal « Cœur de ville » de l'Haÿ-les-Roses**

Monsieur le Maire,

La ville de l'Haÿ-les-Roses porte un projet de redynamisation de son centre-ville sur le secteur dit de « Cœur de ville » qui prévoit notamment la création d'une grande place centrale, d'environ 150 logements, d'une salle polyvalente, d'un parking public en sous-sol de 100 places, d'une supérette et de commerces.

Or, ce projet se trouve positionné dans le voisinage direct de la Roseraie départementale, jardin homologué "Conservatoire des Collections Végétales Spécialisées" et inscrit à l'inventaire des monuments historiques, également labellisé, "Jardin remarquable" depuis 2011. Des milliers de roses y sont réunies en 13 collections uniques en fonction de leurs origines, de leur histoire et de leurs variétés, mises en valeur dans un jardin à la française de 1,5 hectare mondialement connu.

Cette proximité implique par conséquent qu'une attention toute particulière soit apportée à l'articulation de cette opération d'aménagement avec la Roseraie.

En 2017, nos services se sont rencontrés à deux reprises pour échanger autour du projet Cœur de ville et plusieurs points de vigilance et recommandations ont été exprimées par les services départementaux à l'occasion de ces rendez-vous, notamment :

- l'impact du projet sur la roseraie départementale (enjeu paysager et écologique, en lien avec l'abattage des arbres du parking, le traitement de l'entrée de la Roseraie et la marge de recul optimale des futurs bâtiments par rapport au mur d'enceinte) ;
- l'impact sur le bâtiment d'entrée de la Roseraie (enjeu d'insertion architecturale car la future superette y sera accolé et obturera certains ouvrants arrières du bâtiment) ;

- l'impact du projet de redressement de la rue Watel (enjeu foncier et impact sur la RD148B en contrebas, dans laquelle la rue Watel aboutit).

Suite à ces premiers échanges entre services techniques et dans l'optique de limiter au maximum l'impact paysager et écologique que ce projet d'aménagement pourrait occasionner sur la Roseraie départementale, je souhaiterais savoir dans quelle mesure ces remarques ont pu être intégrées aux études liées au projet d'aménagement et notamment à la définition des futurs espaces publics.

Afin de pouvoir échanger sur ces enjeux, je vous propose qu'une nouvelle réunion de travail entre nos deux collectivités puisse être organisée dans les meilleurs délais ; réunion dont l'ambition partagée devra être, à mon sens, de veiller à préserver ce lieu unique qu'est la Roseraie de l'Haÿ-les-Roses à laquelle je vous sais également attaché.

Dans cette attente, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de ma parfaite considération.

Pour le ~~Président du Conseil départemental~~  
et par délégation  
~~Le Président du Conseil départemental~~

**Hélène de COMARMOND**

Direction de l'Aménagement et du  
Développement territorial  
Service Aménagement  
Affaire suivie par Jean-Paul Robin  
Courriel : jean-paul.robin@valdemarne.fr  
tél. : 01.49.56.85.33  
réf. : DADT/SAME - 2018 - 167

Monsieur Vincent Jeanbrun  
Maire de l'Haÿ-les-Roses  
Hôtel de ville  
41, rue Jean Jaurès  
94240 L'Haÿ-les-Roses

Créteil, le **07 NOV. 2018**

**OBJET : Projet d'aménagement « Cœur de Ville » à l'Haÿ-les-Roses –sollicitation de cession ou de mise à disposition d'emprise foncière départementale**

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 28 mai 2018, vous sollicitez l'accord du Département concernant la cession ou la mise à disposition d'une emprise foncière du Département, située au droit de l'entrée principale du parc de la Roseraie.

Cette demande intervient dans le cadre de la mise en œuvre du projet d'aménagement municipal « Cœur de Ville », qui prévoit notamment la création d'une grande place centrale, d'environ 150 logements, d'une salle polyvalente, d'un parking public en sous-sol, ainsi que des commerces et services. L'emprise foncière départementale y est concernée par le redressement de l'axe de la rue Watel.

Le développement de ce projet nécessite une vigilance toute particulière de votre part du fait de sa proximité directe avec la Roseraie départementale. Celle-ci est en effet homologuée "Conservatoire des collections végétales spécialisées" et est inscrite à l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques. Elle a également reçu le label "Jardin remarquable" et fait partie du réseau du "Botanic Gardens Conservation International".

A ce jour, une partie de l'opération immobilière dite « îlot Roseraie », localisée entre la rue Watel et la Roseraie, conserve un impact visuel et environnemental sur la Roseraie en raison de la suppression de l'écran boisé qui permet aujourd'hui de l'isoler visuellement de son environnement urbain.

Votre projet prévoit un retrait planté de 12 mètres, entre le mur de la Roseraie et les futures façades des immeubles, ce qui ne permettra de réimplanter qu'une seule ligne d'arbres du fait de la contrainte de contenir leur envergure sans surplomb du mur d'enceinte de la roseraie et à une distance appropriée des futurs balcons situés à l'opposé. Il conviendrait ainsi que le projet puisse être retravaillé conjointement afin d'augmenter l'épaisseur de cet écran arboré et de préserver les vues depuis la Roseraie, fondamentales pour le caractère de ce jardin.

Le Département souhaiterait également que des garanties puissent lui être apportées quant à la gestion sur le long terme de ces arbres par la copropriété de l'îlot, afin qu'ils ne soient pas rabattus, ni même abattus.

Enfin, les futures constructions viendront s'accoler au bâtiment d'entrée de la Roseraie, le Pavillon Marquais, laissant craindre une gêne de mitoyenneté malgré la servitude de cours commune proposée par vos services.

C'est pourquoi, il conviendrait que nos deux collectivités puissent à nouveau se rencontrer dans les meilleurs délais afin d'établir les ajustements nécessaires à la bonne articulation de votre projet avec la préservation du caractère sensible de la Roseraie.

Dans cette attente, je ne peux accéder favorablement, pour le moment, à votre demande de mise à disposition ou de cession de l'emprise foncière départementale.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de parfaite considération.

*Bien à vous*  
**Le Président du Conseil départemental**

**Christian FAVIER**

**PÔLE AMÉNAGEMENT, DÉPLACEMENT, EMPLOI ET  
COHÉSION TERRITORIALE**

*Direction des Transports, de la Voirie et des Déplacements*

*Service Territorial Ouest / Secteur Gestion Urbaine*

☎: 01 45 15 18 40- 📠: 01 41 94 64 90

Affaire suivie par : Corine Chautard

Courriel : [corine.chautard@valdemarne.fr](mailto:corine.chautard@valdemarne.fr)

DTVD / STO / SGU N° 2018- 484 (680)

**Mairie de l'Haÿ-Les-Roses**  
**Direction de l'Aménagement Urbain**  
**Service Application du Droit des Sols**  
**41, rue Jean Jaurès**  
**94246 L'HAY-LES-ROSES Cedex**

à l'attention de Madame Edwige MEUNIER

Créteil, le 27 décembre 2018

**OBJET : Commune de L'HAY-LES-ROSES (RD 148) : opération Cœur de Ville**  
**Avis sur PA n° 94 038 18 W 6003**

**Demandeur : SEM CITALLIOS**

**Adresse des travaux : rue Albert Watel / rue des Tournelles et rue Jean Jaurès à L'Haÿ-Les-Roses**

**AVIS PROVISOIRE en attente de pièces complémentaires**

Madame,

Par courrier en date du 27 novembre 2018, vous avez saisi pour avis les services départementaux concernant le permis d'aménager de l'opération Cœur de Ville et je vous en remercie.

A la lecture du dossier, les services concernés constatent que certaines pièces du dossier manquent pour permettre de rendre un avis complet sur ce projet, notamment au regard du projet de raccordement de la rue Watel déviée avec la rue Jean Jaurès (RD 148) située en contrebas.

En effet, le projet d'aménagement prévoit la requalification complète de la rue Jean Jaurès entre la rue de la Cosarde et la rue des Tournelles. Il est notamment prévu la création d'un plateau surélevé sur cette section ainsi que le changement des revêtements de la chaussée et des trottoirs.

Afin de pouvoir délivrer un avis sur ce permis d'aménager, le Département demande que des éléments techniques complémentaires soient fournis afin d'étayer la faisabilité technique du projet, notamment concernant :

- L'aménagement des arrêts de bus en termes d'accessibilité ;
- L'adéquation entre la composition de la chaussée et le trafic relevé sur cette route départementale (véhicules légers et bus).

Pour conclure sur ce point, les modifications du tracé et des aménagements des espaces publics de la rue Jean Jaurès devront faire l'objet d'une présentation et d'une validation spécifique auprès des services du Département. Une attention particulière devra être portée sur le rétablissement des équipements liés aux transports en commun.

En outre, il est également noté d'une part que toutes les modifications des espaces publics départementaux induites par le projet seront à la charge de l'aménageur, et d'autre part que la réalisation de votre projet nécessite la cession d'une emprise foncière départementale au droit de l'entrée principale de la Roseraie et de la sous-préfecture de l'Hay-les-Roses.

Enfin, le Département rappelle à l'occasion de cet avis, que le projet Cœur de Ville et en particulier l'opération immobilière de l'îlot roseraie, impacte de façon significative d'une part, la Roseraie départementale en raison de la suppression de l'écran boisé qui permet aujourd'hui de l'isoler de son environnement urbain et d'autre part, le Pavillon Marquais du fait de son accollement futur avec la supérette située en RDC du projet d'îlot.

Comme cela a été indiqué dans le courrier adressé à M. le Maire de l'Hay en date du 7 novembre 2018, le Département reste aujourd'hui dans l'attente de propositions concrètes quant au traitement paysager de la bande de 12 mètres située entre le mur de la Roseraie départementale et l'arrière de l'îlot « roseraie », afin de préserver le caractère sensible de la Roseraie et du patrimoine bâti remarquable constitué par le pavillon Marquais.

Ces sujets sont au cœur des échanges en cours entre nos services et une prochaine réunion est d'ailleurs prévue le 18 janvier 2019 en présence de l'Architecte des Bâtiments de France. Elle doit notamment permettre d'aboutir à un projet boisé végétal satisfaisant, à constituer entre la Roseraie et l'arrière de l'îlot ainsi qu'à un engagement de votre part à modifier le Plan Local d'Urbanisme afin d'assurer la protection à long terme de cette future bande boisée.

Dans l'attente d'obtenir les pièces complémentaires demandées ainsi que les garanties nécessaires à la préservation de ce lieu unique qu'est la Roseraie du Val-de-Marne, je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.



Le Président du Conseil départemental

Pour le Président du Conseil départemental  
et par délégation  
le Directeur général  
des Services départementaux

Frédéric HOUX

**Pôle Architecture et Environnement**  
**Affaire suivie par Andréa Duarte**  
Courriel : andrea.duarte@valdemarne.fr  
tél. : 01.43.99.71.37  
réf. : 2019-10

**Monsieur Vincent Jeanbrun**  
Maire de l'Haÿ-les-Roses  
Hôtel de ville  
41, rue Jean Jaurès  
94240 L'Haÿ-les-Roses

Créteil, le 25 mars 2019



Monsieur le Maire,

Comme convenu lors de notre réunion du 11 février 2019, vous trouverez dans ce courrier les différents points abordés ainsi que les compléments d'information demandés en lien avec les impacts du projet « Cœur de Ville » sur la Roseraie départementale.

Dans le cadre de cette réunion, nous avons échangé sur cette opération d'aménagement et ses projets de construction, notamment l'« Îlot Roseraie », pour lequel vous nous avez exposé certains plans.

Concernant les impacts visuels et l'insertion architecturale de « l'îlot Roseraie », je vous ai fait part de l'utilité de réaliser des vues complémentaires de celles présentées dans l'étude paysagère de M. Pena. Plus précisément, ont été évoquées les vues depuis le petit portillon d'entrée de la Roseraie ainsi que celles depuis le bâtiment d'entrée de la Roseraie, le Pavillons Marquais. Ces vues permettraient de mieux mesurer l'impact des constructions depuis les points les plus fréquentés de la Roseraie.

Nous avons également pu constater conjointement que les plans présentés ne prenaient pas en compte l'ensemble des fenêtres et ouvertures du Pavillon Marquais, nous avons convenu d'y remédier afin d'éviter une gêne de mitoyenneté avec les futures façades de construction.

Concernant l'écran boisé entre la Roseraie et le projet de construction, la largeur exacte de la future bande plantée ainsi que son aménagement restait à préciser. Vous nous avez par ailleurs indiqué que cet écran serait inscrit au PLU afin d'en assurer la préservation vis-à-vis de la future copropriété.

Sur les aspects environnementaux, du fait de la proximité directe du projet avec la Roseraie, je vous ai fait part de mon interrogation au sujet de l'impact de ces constructions notamment au regard des phénomènes « d'îlots de chaleur », qu'entraînera la minéralisation liée à l'aménagement. Sachant que les arbres existants jouent aujourd'hui, un rôle certain dans l'amélioration de la qualité de l'air et d'apport de fraîcheur. Ces impacts restent donc à mesurer.

Enfin, je vous renouvelle mon inquiétude vis-à-vis de l'impact de la construction du parking sous-terrain sur l'écoulement des eaux souterraines ainsi que de la présence d'hydrocarbures en proximité de la Roseraie.

Lors de cette réunion, vous nous avez indiqué que l'étude d'impact du projet avait été finalisée. Je vous confirme que les services départementaux n'ont pas été destinataires de cette étude.

Compte tenu de ces demandes d'informations et des différents retours de la part des acteurs concernés par l'opération, vous nous avez indiqué qu'une présentation serait prochainement organisée sur le projet paysager retravaillé.

Dans cette attente, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de parfaite considération.

**Le Président du Conseil départemental**

*Bonne nuit*

Pour le Président du Conseil départemental  
et par délégation  
le Vice-Président

**Bruno HELIN**

PÔLE AMÉNAGEMENT, DÉPLACEMENT, EMPLOI ET COHÉSION  
TERRITORIALE

Direction des Transports, de la Voirie et des Déplacements  
Service Territorial Ouest / Secteur Gestion Urbaine

Téléphone : 01 56 71 49 91 - Télécopie : 01 41 94 64 90

Affaire suivie par : Romain PARRIAUX

Courriel : [romain.parriaux@valdemarne.fr](mailto:romain.parriaux@valdemarne.fr)

DTVD / STO / SGU N° 2019 - 119 (143)

Mairie de l'Haÿ-Les-Roses  
Direction de l'Aménagement Urbain  
Service Application du Droit des Sols  
41, rue Jean Jaurès  
94246 L'HAY-LES-ROSES Cedex

VILLEJUIF, le 3 avril 2019

à l'attention de Madame Anne-Soazig FERNIQUE

Compléments à l'avis du 27 décembre 2018

OBJET : Commune de L'HAY-LES-ROSES (RD 148).  
Avis sur PA n° 94 038 18 W 6003

Demandeur : SEM CITALLIOS

Adresse des travaux : rue Albert Watel / rue des Tournelles et rue Jean Jaurès à L'Haÿ-Les-Roses

Aménagement du Cœur de Ville

La rue Jean Jaurès (RD 148) est impactée par le projet de raccordement de la rue Watel déviée. Le projet d'aménagement prévoit également la requalification complète de la rue Jean Jaurès entre la rue de la Cosarde et la rue des Tournelles. Il est notamment prévu la création d'un plateau surélevé sur cette section ainsi que le changement des revêtements de la chaussée et des trottoirs.

La création du plateau surélevé depuis la rue de la Cosarde jusqu'à la rue des Tournelles pose plusieurs questions complémentaires :

- Une étude des réseaux existants doit être réalisée afin de vérifier la compatibilité avec les nouvelles altimétries proposées et les nouvelles plantations
- Une étude de gestion des eaux pluviales doit être réalisée par rapport aux nouvelles altimétries proposées et notamment au niveau des arrêts de bus

En ce qui concerne le revêtement des trottoirs, le Département est favorable sous réserve qu'une convention de gestion soit établie avec la Ville afin qu'elle en assure la gestion.

En ce qui concerne le revêtement de la chaussée, le Département est **défavorable** à la solution proposée : le Département ne souhaite pas réaliser de zones pavées sur les routes où le trafic est conséquent et où de nombreuses lignes de bus circulent. Des réserves sont également émises quant à la faisabilité de ce revêtement : le temps de séchage des pavés est d'environ 3 à 4 semaines pour être pérenne, dans une zone à fort trafic.

La possibilité d'un revêtement alternatif aux pavés doit être étudié, afin de permettre de garantir la pérennité de la chaussée tout en conservant la cohérence paysagère du projet.

Pour tout courrier :  
Monsieur le Président du Conseil départemental du Val-de-Marne  
Hôtel du Département  
Direction des Transports, de la Voirie et des Déplacements  
Service Territorial Ouest – Secteur Gestion Urbain  
94054 CRETEIL CEDEX

R:\4\_Suivi\_Patrimoine\44\_Droits\_Sols\442\_Permis\_construire\HAY\2018\Coeur\_de\_ville\PA\_18W6003\_190402.doc

 3994 148 000 000 000

 [valdemarne.fr](http://valdemarne.fr)

Les modifications du tracé et des aménagements des espaces publics de la rue Jean Jaurès devront faire l'objet d'une présentation et d'une validation spécifique auprès des services du Département.

Toutes les modifications des espaces publics départementaux induites par le projet seront à la charge de l'aménageur.

*Le Chef du Service Territorial Ouest*



**Nicolas VAN EECKHOUT**