

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :
01/03/18

Dossier complet le :
13/03/18

N° d'enregistrement :
F01118P0054

1. Intitulé du projet

Rue Watel

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SCCV EMERIGE L'HAY LES ROSES

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale

Anne-Marie DEJOUX

RCS / SIRET

8 1 3 6 8 0 6 8 3 0 0 0 1 4

Forme juridique

SCCV

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
Catégorie n° 39 de l'annexe de l'article R122-2 du Code de l'Environnement. Catégorie N° 6 - Infrastructures de transport	SDP = 11 904 m ² (SCCV EMERIGE L'HAY LES ROSES en deux îlots, inclus dans un périmètre d'aménagement de 1,5 ha environ d'emprise générale (SCCV EMERIGE L'HAY LES ROSES et CITALLIOS pour les emprises publiques). Remplacement de la rue Watel par un nouveau tracé sur 155 mètres, rétrocédé à la collectivité.

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet "rue Watel" porté par la SCCV EMERIGE L'HAY LES ROSES s'inscrit dans le cadre de l'aménagement du secteur rue Watel -
Place de l'église dit "Coeur de Ville". Il consiste en la construction de bâtiments de logements, comprenant également des
commerces et services.

Il se répartit sur deux îlots :

- "Rosaie" :

- . 96 logements,
- . 1 moyenne surface alimentaire, un bureau de poste,
- . une salle polyvalente,

avec deux niveaux de sous-sols

- "Virgule" :

- . 42 logements,
- . 4 commerces en rez-de-chaussée (dont une brasserie).

Il implique le dévoiement de la rue Watel, la démolition de deux maisons en bordure est du site, des locaux actuels de la Poste
auprès de l'église (qui est conservée), et du parking bordant le parc de la Rosaie.

4.2 Objectifs du projet

Le projet vise à compléter l'offre de logements sur la commune de L'Haÿ-les-Roses, dans un contexte général de tension sur le marché de l'immobilier de logement en Île-de-France.

Il doit également contribuer au renforcement et à la vitalisation du centre-ville de L'Haÿ-les-Roses, en maintenant le bureau de poste et en permettant à des commerces de s'établir.

Le projet de la SCCV EMERIGE L'HAY LES ROSES est englobé dans le projet d'aménagement porté par CITALLIOS pour le compte de la mairie, qui compte également par ailleurs l'aménagement

- d'un parvis au sud de l'église,
- et le déplacement du tracé de la rue Watel pour le placer dans l'axe de la rue des Tournelles (est), ce qui donnera une ouverture visuelle et de la lisibilité au lieu.

Le stationnement au près du parc de la Roseraie est compensé.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Il s'agit d'un chantier de construction d'immeubles en contexte urbain.

Les emprises seront délimitées et protégées par des palissades de chantier.

Les circulations des engins et camions seront nécessaires et signalées de manière adéquate.

Les chantiers consisteront en :

- la démolition des deux maisons situées rue des Tournelles, l'une étant sur le tracé futur de la rue Watel, l'autre sur l'îlot "Virgule",
- la construction de la rue Watel sur son nouveau tracé,
- des terrassements, excavations, nivellements,
- des aménagements des voiries et abords,
- la construction des bâtiments (gros œuvre et finitions) dont infrastructures,
- la réalisation des aménagements paysagers.

Le dévoiement de la rue Watel et l'aménagement du parvis de l'église sont du ressort de la mairie ; ces éléments d'aménagements sont gérés par CITALLIOS, aménageur.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

En phase d'exploitation, le projet consistera en :

- Des logements occupés,
- Une fréquentation des commerces suivant une utilité de proximité,
- La fréquentation du bureau de poste.

Ces utilisations induiront les circulations automobiles, cyclistes et piétonnes associées.

Les commerces induiront des générations supplémentaire du fait des allées-venues de la clientèle. Ces flux devraient être essentiellement piétons, en provenance des quartiers riverains.

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet de la SCCV EMERIGE L'HAY LES ROSES fera l'objet de deux demandes de permis de construire (un pour chaque îlot).

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Emprise globale de l'aménagement Cœur de Ville (SCCV EMERIGE L'HAY LES ROSES + CITALLIOS)	1,5 ha
Surface de Plancher (SDP) des îlots "Virgule" et "Roseaie"	11 904 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Rue Watel
94 240 L'HAY-LES-ROSES

Coordonnées géographiques¹

Long. _ 2 ° 3 3 ' 5 5 " 3 1 E Lat. 4 8 ° 7 7 ' 7 4 " 16 N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a) et b), 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. _ ° _ ' _ " _ Lat. _ ° _ ' _ " _

Point d'arrivée :

Long. _ ° _ ' _ " _ Lat. _ ° _ ' _ " _

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui ☐

Non ☒

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui ☐

Non ☐

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html>.

Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/>).

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	☐	☒	La ZNIEFF la plus proche est à 3,5 km à l'ouest du projet, il s'agit des "prairies et boisement du parc départemental de Sceaux" (ZNIEFF de type 1).
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	Les APB les plus proches sont à 17 km au sud-est (la Fosse aux Carpes - commune de Draveil), et 18 km à l'est (Iles de la Marne de la Boucle de Saint-Maur - Saint-Maur-des-Fossés).
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	Le PNR le plus proche est à plus de 20 km (parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse).
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☒	☐	La RD 126 qui longe le site en entrée ouest du centre-ville est classée en catégorie 4 : la zone d'exposition au bruit induite est de 30 m. Les bâtiments projetés par la SCCV EMERIGE L'HAY LES ROSES sont nettement en-dehors de ce fuseau d'exposition.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☒	☐	Deux éléments sont inscrits aux monuments historiques aux abords du projet : - le regard n° 8 de l'aqueduc de Médicis - le projet n'est pas concerné, - la roseraie du parc (ancienne roseraie Gravereaux) : le projet est entièrement inclus dans le périmètre délimité des abords.

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	Une enveloppe d'alerte de classe 3 est présente à 180 m à l'ouest du site, qui n'est pas lui-même concerné.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	PPR inondation par ruissellement urbain : prescrit le 9 juillet 2001 ; non encore approuvé à ce jour. PPR effondrement de cavités souterraines : prescrit le 1er août 2001 ; non encore approuvé à ce jour. PPR retrait/gonflement des argiles : prescrit le 9 juillet 2001 ; enquête terminée le 12 décembre 2011. Non encore approuvé à ce jour. Il n'y a pas de PPRT d'après les informations disponibles.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	La base de données BASIAS ne signale aucune activité passée ou présente sur le site ou à proximité. Le site le plus proche est à 180 m à l'ouest (ancienne tannerie - activité terminée). Le site n'est pas répertorié dans la base de données BASOL.
Dans une zone de répartition des eaux ?	☒	☐	Le site est localisé dans la ZRE de l'Albien-Néocomien.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	
Dans un site inscrit ?	☐	☒	Les sites inscrits les plus proches sont à environ 6 km : - Avenues de Versailles et de la République (Thiais - sud-est), - propriétés des 11-13 rue de Bagneux (Châtillon - nord-ouest).
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Les sites "NATURA 2000" les plus proches sont : - Sites de Seine Saint-Denis (directive Oiseaux) à 17 km au nord-est, - Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne (sud) et Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yveline (ouest) - directive "Habitats", toutes deux à environ 36 km du projet.
D'un site classé ?	☐	☒	Le site classé le plus proche est le Parc de Sceaux, à 3,3 km à l'ouest.

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	Les nouveaux ensembles seront alimentés en eau potable. A raison de 2,5 habitants/logement, pour 138logements et une consommation moyenne unitaire de 150 l/j/habitant on peut s'attendre en première approche à une consommation moyenne de l'ordre de 7 555m3/an. Il n'est pas prévu d'activité particulièrement consommatrice d'eau au niveau des commerces.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☒	☐	Il est possible que la réalisation des affouillements ait une incidence temporaire sur les eaux souterraines. Les premières investigations n'ont pas permis de détecter d'eau souterraine (voir rapport SEMOFI en annexe 7). Une étude hydrogéologique est en cours, avec suivi piézométrique, afin de déterminer la présence éventuelle et le comportement des eaux souterraines.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Les matériaux extraits du site se répartissent entre d'une part les matériaux de déconstruction des bâtiments existants, et d'autre part les déblais de fondation des futurs bâtiments. La nature et le devenir de ces différents matériaux n'est pas connu ce jour, dans l'attente de pouvoir accéder au site pour effectuer les repérages nécessaires, dont un diagnostic technique sur l'amiante (local de la Poste en activité).
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☒	☐	Le projet induira une modification des quelques formations végétales présentes sur site, qui sont essentiellement ornementales. Une superficie d'environ 2 000 m ² de pelouses urbaines et de jardins sera détruite. Après projet les espaces verts, essentiellement sur l'îlot Roseraie, totaliseront environ 3 630 m ² en prenant en compte la végétalisation des toitures. Compte tenu de son environnement urbain, il ne participe pas à une connexion écologique terrestre.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	☐	☒	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	Le site est en milieu urbain. Environ 2 000 m ² de pelouses urbaines et jardins, d'intérêt botanique faible, seront supprimés. Quelques uns des arbres existants seront conservés (selon l'emplacement, l'intérêt et l'état sanitaire). Le parc de la Roseraie lui-même ne sera pas touché.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☒	☐	Aucun établissement industriel n'est établi sur la commune. Le risque TMD est lié : - Canalisation de transport de gaz à 500 m au sud du projet. - Risque TMD par voie routière : RD 60, RD 126b, RD 148 en bordure nord-ouest du projet ; autoroute A6.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	Inondation : la commune n'est pas concernée. L'aléa affleurement de nappe est faible à très faible. Pour les Mouvement de terrains : une zone d'aléa très fort est identifiée pour les cavités souterraines sur la commune, mais à un peu plus de 500 m du projet. Pour le retrait/gonflement des argiles : l'aléa est faible.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐ ☐	☒ ☒	Les eaux usées générées par les futurs résidents seront collectées et traitées via le système d'assainissement public.
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	☒	☐	Par sa nature, le projet amènera une population résidente supplémentaire. Un arrêt de bus desservi par quatre lignes est présent en bordure nord-ouest du site (liaisons avec Paris porte d'Orléans, porte d'Italie, et avec la gare RER - ligne B - de Bourg-la-Reine).
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒ ☐	☐ ☒	Le bruit généré par le chantier est une incidence temporaire. La gestion du chantier et en particulier des engins s'effectuera selon la réglementation en vigueur. Les circulations et travaux auront lieu en période diurne uniquement (pas de chantier de nuit) En fonctionnement, le bruit, modéré, résultera de l'utilisation des logements, de la circulation des résidents (automobile notamment).

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	En fonctionnement, le projet ne générera pas de vibrations. Aucune activité, installation ou voie ferrée susceptible de provoquer des vibrations n'est présente aux environs du projet.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☒	☐	Le projet est situé en contexte urbain dense, il est donc soumis aux effets de l'éclairage urbain, des éclairages des logements des bâtiments riverains, et de la circulation automobile. Il induira lui-même des émissions lumineuses du fait de l'éclairage des futurs logements.
	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☒	☐	Les rejets engendrés seront principalement liés : - aux émissions de GES dues au chauffage des bâtiments, - aux émissions liées au trafic généré. Au vu des caractéristiques du projet et des normes constructives mises en œuvre, ces émissions devraient être relativement faibles.
Emissions	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	Les eaux pluviales ruisselleront sur les superficies imperméabilisées. De ce point de vue, la situation future devrait être comparable à la situation présente : le site est actuellement très imperméabilisé du fait de la présence de bâtiments et de revêtements imperméables (stationnement). Une partie des toitures de l'îlot "Roseraie" sera végétalisée. Les eaux pluviales seront tamponnées par un bassin tampon enterré, puis dirigées vers le réseau de collecte urbain.
	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	Les eaux usées générées par les résidents seront collectées et traitées via le dispositif d'assainissement qui dessert la ville.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	Les déchets de chantier seront évacués dans des centres agréés. Les éventuels déchets amiantés seront extraits et évacués selon les règles en vigueur. La population résidente générera un flux de déchets ménagers et assimilés. Ils seront gérés par la collecte en place à L'Hay-les-Roses.

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	L'esthétique des bâtiments est inspirée de l'architecture traditionnelle de l'Île-de-France. Les bâtiments sont d'un gabarit limité (R+3 à R+3+C maximum) avec toitures à la Mansart, et s'inscrivent dans le volume des constructions environnantes.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	☒	☐	Le bureau de Poste disposera de nouveaux locaux. La principale modification réside dans la création de logements supplémentaires, notamment à l'emplacement actuel de stationnements en surface.

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui ☐ Non ☒ Si oui, décrivez lesquelles :

- ZAC de l'Ecoquartier Victor Hugo à Bagneux - avis de l'AE le 11 mars 2014 ;
- ZAC secteur Jean Zay à Antony - Avis de l'AE le 16 octobre 2016 ;
- ZAC Campus Grand Parc sur l'Hay-les-Roses et Villejuif - avis de l'AE le 11 janvier 2017 ; ce projet a également fait l'objet d'une autorisation "loi sur l'eau" le 9 septembre 2016.

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui ☐ Non ☒ Si oui, décrivez lesquels :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

Les études permettant l'estimation des risques de pollution et les mesures de gestion à prendre ne peuvent avoir lieu sur l'ensemble du périmètre tant que les locaux existants sont utilisés, mais sont prévues par le porteur du projet : diagnostic complémentaire amiante, reconnaissance du sous-sol.

Une étude géotechnique a été réalisée afin de préciser la nature du sous-sol au droit du site, et un suivi piézométrique est en cours dans le cadre de l'étude hydrogéologique.

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Les enjeux environnementaux naturalistes sont très faibles en raison du contexte urbain. Le projet ne modifie pas fondamentalement le caractère artificialisé du secteur. Les zones d'inventaires sont relativement éloignées et sans connexion avec le projet.

Celui-ci, par sa consistance, n'est pas de nature à générer d'incidence majeure en termes de risque sanitaire.

Les enjeux liés au sous-sol (pollution éventuelle, géotechnique, eaux souterraines) sont pris en compte via les études réalisées ou en cours à la demande de la SCCV EMERIGE L'HAY LES ROSES.

En raison de ces éléments, nous estimons que les enjeux ont été pris en considération, et qu'une étude d'impact n'est pas nécessaire.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	☒
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	☒
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	☒
4	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	☒
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	☒
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	☒

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet

- Annexe 7 : RAPPORT D'ETUDE GEOTECHNIQUE DE CONCEPTION, SémoFi, février 2018.
- Annexe 8 : éléments de l'étude paysagère, Atelier de l'île, 2018.
- Annexe 9 : Charte de prescription de chantier entre l'aménageur et le constructeur.

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



Fait à Paris

le, 08/03/2018

Signature

SCCV EMERIGE L'HAY LES ROSES

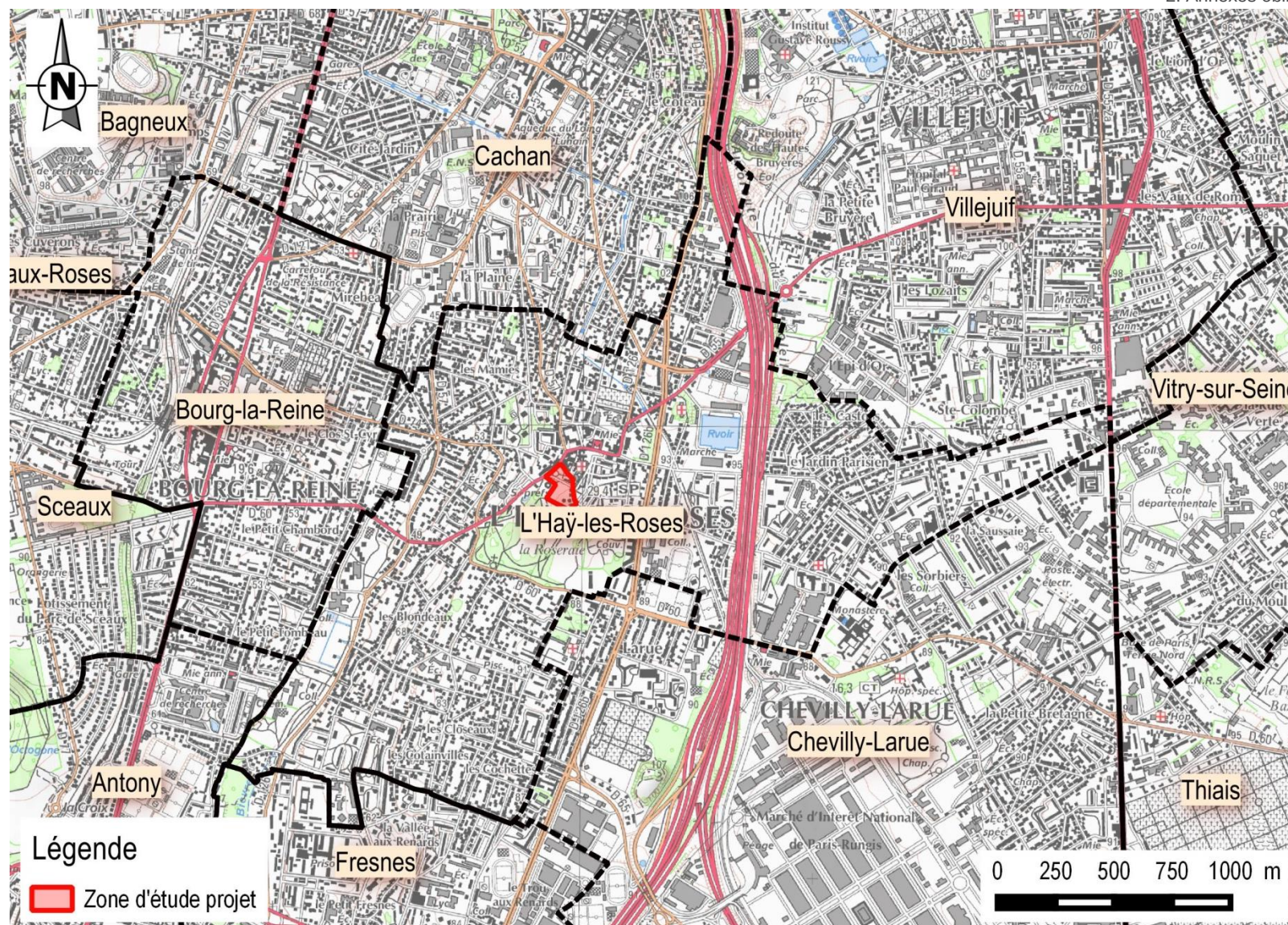
17-19, RUE MICHEL LE COMTE - 75003 Paris

SCCV au capital de 5.000 Euros

813 680 683 Paris

Tel 01 47 03 48 63 - Fax 01 40 20 06 84

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus



Carte 1 : localisation du projet au 1/25 000 (fond IGN)

2.3 Annexe obligatoire n°3 : prises de vues du site et de ses abords

Un repérage a été effectué sur place le 06 février 2018. Les Figure 1 et Figure 2 ci-après localisent les prises de vue présentées au fil des pages suivantes.



Figure 1 : localisation de la prise de vue 1 lointaine

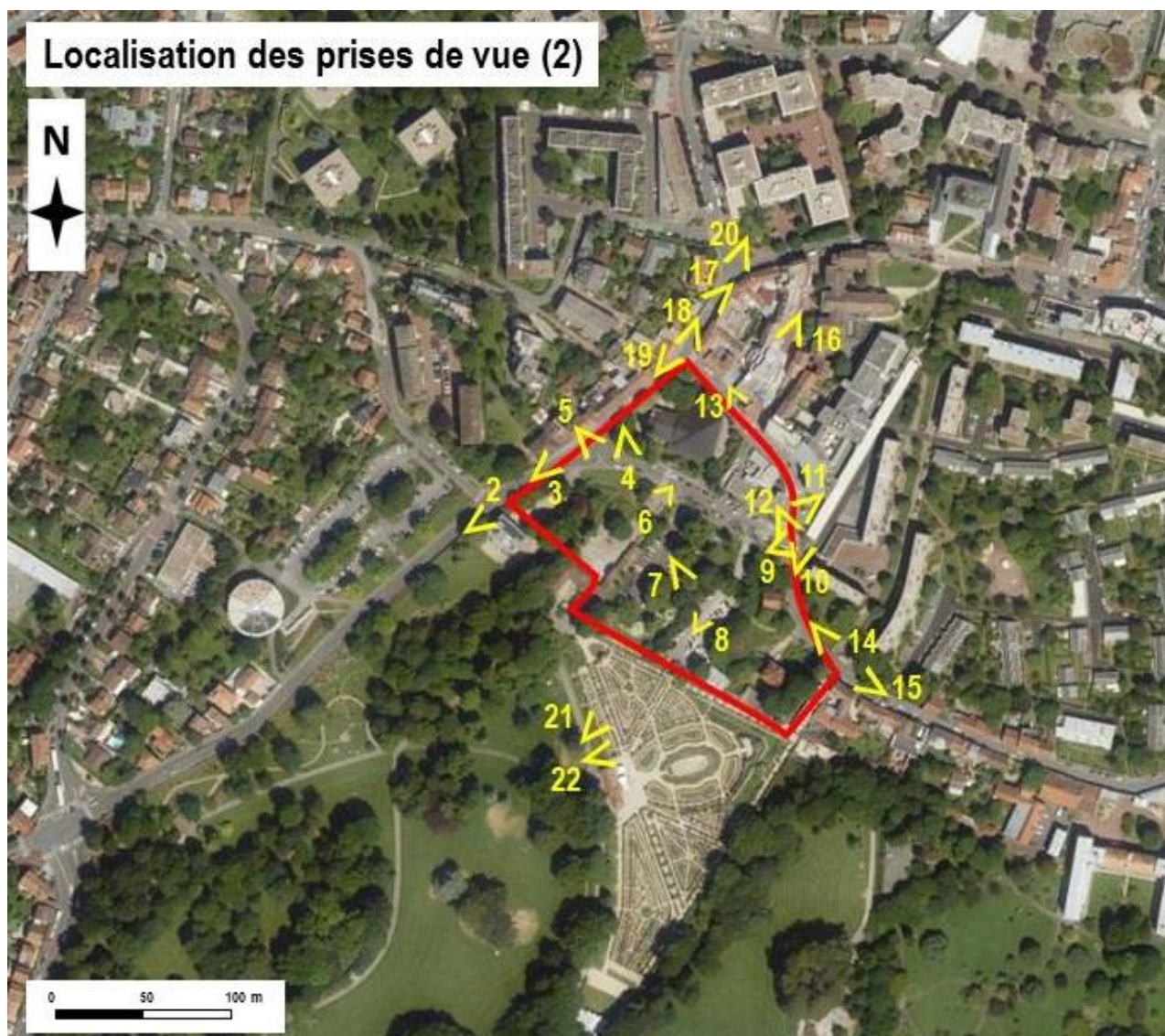


Figure 2 : localisation des prises de vue rapprochées



Photographie 2 : vers le centre ancien – accès par le sud-ouest

La RD 148 mène au site, qui se trouve enchâssé dans le bourg ancien de l'Haÿ-les-Roses. Le clocher de l'église Saint-Léonard est un repère bien visible ; le projet lui-même se trouve sur la droite, et n'est pas encore visible.



Photographie 3 : rang de maisons et commerces, face à l'église



Photographie 4 : Du parvis de l'église vers le parc et les stationnements

Le parvis enherbé, entre la rue et la clôture, est sur le tracé futur de la rue Watel.



Photographie 5 : la rue Watel depuis l'ouest, et l'église Saint Léonard



Photographie 6 : entrée nord du parc de la Roseaie



Photographie 7 : le parking, entre la rue Watel et le parc.



Photographie 8 : le parking, vers la Poste.



Photographie 9 : entrée des véhicules pour la clinique des Tournelles

La barre d'immeuble en arrière-plan fait partie de l'ensemble dit « résidence du Clos des Tournelles ».



Photographie 10 : la clinique des Tournelles

La rue des Tournelles est la rue qui part vers la gauche en arrière-plan. Le bâtiment de la Poste se situe tout à fait à gauche sur la photo.



Photographie 11 : le carrefour rue des Tournelles x Rue Watel.



Photographie 12 : la rue des Tournelles depuis le site vers l'est



Photographie 13 : la rue des Tournelles



Photographie 14 : la rue des Tournelles, vers l'est



Photographie 15 : la rue des Tournelles, vers le site.

La maison visible au fond est appelée à disparaître du fait de la déviation de la rue Watel.
Celle-ci sera en effet dans le prolongement de l'axe de cette partie de la rue des Tournelles.



Photographie 16 : la rue Bourgeot vers le sud

Les locaux de la Poste et leurs annexes sont visibles au fond de la rue.



Photographie 17 : la rue Jean Jaurès, depuis le nord



Photographie 18 : l'église Saint Léonard depuis le nord

Cette partie de la zone d'étude ne fera pas l'objet de modifications.



Photographie 19 : la rue Jean Jaurès du sud vers le nord.

La rue mène, dans cette direction vers la mairie, qui se trouve à environ 250 m du site.



Photographie 20 : rue Jean Jaurès vers le sud (vue lointaine)

Le projet lui-même n'est pas visible.



Photographie 21 : la roseraie du parc.



Photographie 22 : la roseraie du parc, vers le nord-est

La maison visible sur la droite sera conservée. A l'arrière – plan, les immeubles de la résidence du Clos des Tournelles.

2.4 Annexe obligatoire n°4 : Présentation du projet

Le projet porté par la SCCV EMERIGE-L'HaÏ-les-Roses s'inscrit dans un aménagement global dit du « Cœur de ville », qui comprend également, et concomitamment, le déplacement de la rue Watel et la création d'un parvis entre son nouveau tracé, l'église, et l'îlot « Virgule » où se trouve actuellement le bâtiment de la Poste. Pris dans son ensemble, cet aménagement couvre une emprise au sol d'un peu plus de 15 000 m² (1,5 ha).

En termes de démolitions, il implique la destruction :

- du bâtiment actuel de la Poste,
- de deux maisons situées rue des Tournelles,
- de la rue Watel sur son tracé actuel,
- du parking aérien situé au nord de la roseraie

En partie publique (portée par CITALLIOS), l'aménagement comporte le dévoiement de la rue Watel vers le sud-ouest par rapport à son tracé actuel. Cette configuration placera la rue dans l'alignement de la rue des Tournelles au sud-est, et libérera l'emprise prévue pour l'aménagement d'une **place piétonne** au sud de l'église.

Ce dévoiement libérera par ailleurs l'emprise prévue pour la réalisation de l'îlot « Virgule » dans sa partie sud.

En partie privative, correspondant au projet de la SCCV EMERIGE-L'HaÏ-les-Roses, il est prévu la création de **144 logements** répartis sur 2 îlots dits « Virgule » (nord) et « Roseraie » (sud) :

- îlot "Roseraie" :
 - 96 logements,
 - 1 moyenne surface alimentaire,
 - récréation du bureau de poste,
 - une salle polyvalente,

avec deux niveaux de sous-sols ;

- îlot "Virgule" :
 - 47 logements,
 - 4 commerces en rez-de-chaussée (dont une brasserie).

Le schéma général de l'opération est proposé ci-après.

Les trois bâtiments de l'îlot Roseraie se répartissent le long de la rue Watel dans son tracé futur, dans l'alignement des constructions anciennes situées plus à l'est.

Les constructions de l'îlot Virgule sont positionnées face à la clinique le long de la rue des Tournelles, ce qui fera écran au bruit par rapport à la future place ; de l'autre côté, elles feront pendant aux immeubles de l'îlot Roseraie et au rang de maisons existantes afin de matérialiser la bordure est de la place.



Figure 3 : Schéma général des aménagements

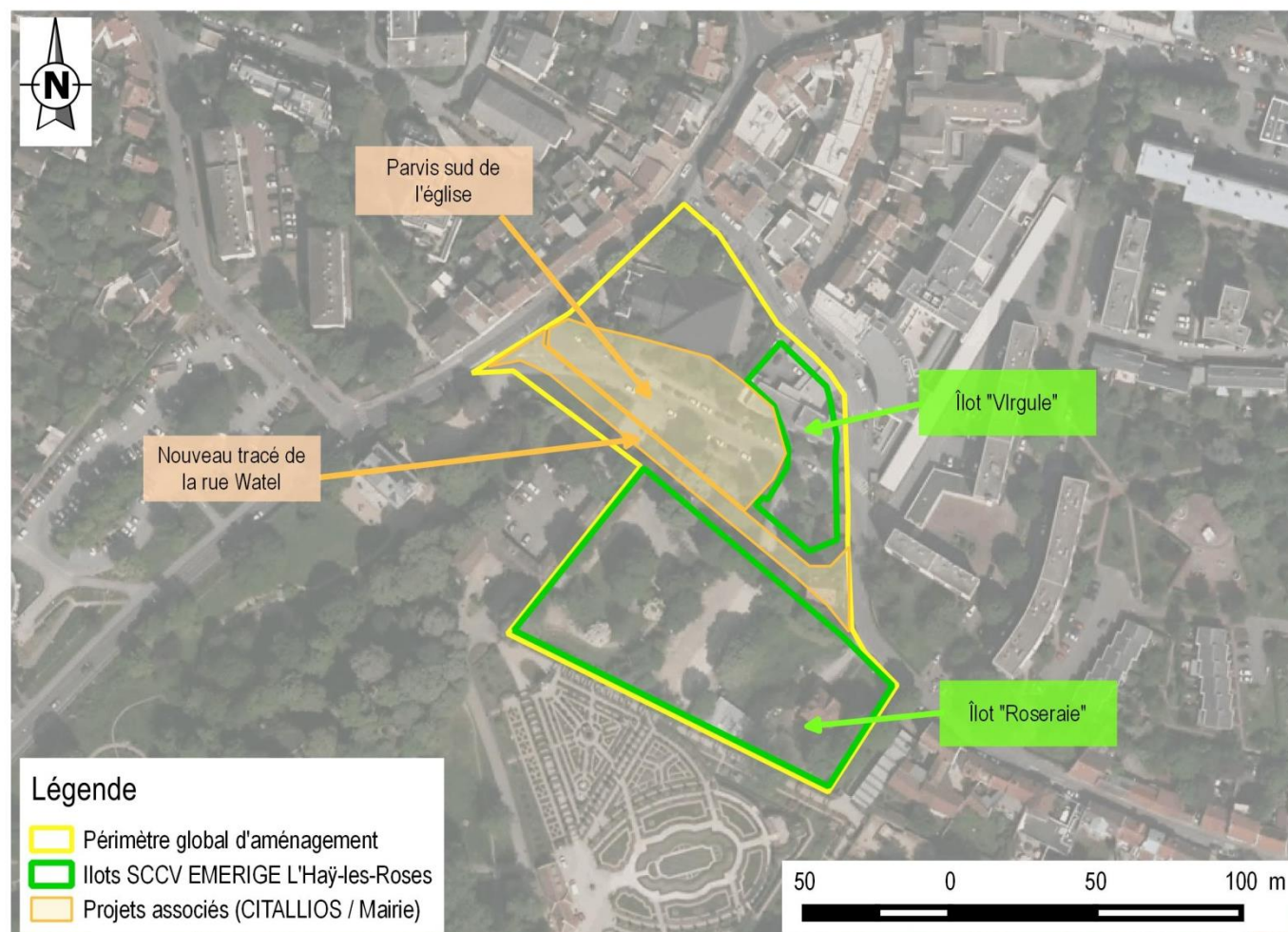


Figure 4 : agencement respectif des projets CITALLIOS et SCCV EMERIGE L'Haÿ-les-Roses



Figure 5 : plan de masse – détail des ouvrages de la SCCV EMERIGE-L'HaÏ-les-Roses

Une partie des toitures de l'îlot « Roseaie » sera végétalisée (environ 690 m² en tout).



Figure 6 : façades îlot Roseiraie, côté rue Watel (Source : SCCV EMERIGE-L'HaÏ-les-Roses)



Figure 7 : façades îlot Roseiraie, côté Parc de la Roseiraie (Source : SCCV EMERIGE-L'HaÏ-les-Roses)



Figure 8 : façade îlot « Virgule », côté parvis (SCCV EMERIGE-L'HaÏ-les-Roses)



Figure 9 : vue d'ensemble de la place après aménagement, du nord-ouest vers le sud-est.

L'îlot « Virgule » est à gauche, la place et rue Watel (nouveau tracé) sont au premier plan et à droite, et les façades sur rue de l'îlot Roseraie sont à droite.

► Pollution du sol

Le site n'est pas répertorié dans la base de données BASOL ; il n'existe pas non plus de site de ce type à proximité.

La base de données BASIAS (activité industrielles et de service) ne répertorie pas non plus le site.

La visite sur site n'a pas mis en évidence d'indices de pollution.

► Prise en compte des périmètres de classement de monuments historiques

Le projet est entièrement inclus dans le périmètre délimité des abords d'un « immeuble » inscrit, à savoir la roseraie du parc.

Le muret de clôture sépare ce dernier du projet, et forme une barrière visuelle partielle, complétée par les arbres du parking.

Le haut des immeubles de l'îlot Roseraie devrait être visible depuis le parc ; la hauteur limitée (R + 3) et le traitement très soigné de la façade, notamment par les toitures à la Mansart devraient faciliter l'insertion visuelle du projet.

Il est prévu un écran végétal en bordure de propriété, afin de masquer autant que possible les immeubles depuis le parc.

2.5 Annexe obligatoire n°5 : Présentation des abords du site

Le site concerné par le projet de la SCCV EMERIGE-L'HaÏ-les-Roses est localisé en contexte essentiellement urbain ; il présente la particularité d'être situé :

- D'une part en bordure du centre historique (l'ancien village de l'HaÏ-les-Roses),
- Et d'autre part en bordure nord-ouest du parc départemental de la Roseraie.

De la sorte, l'emprise de l'aménagement « cœur de ville » est actuellement occupée :

- Par l'église et ses abords paysagers,
- Par le bâtiment de la Poste (bureaux d'accueil et annexes),
- Par la rue Watel,
- Au sud de celle-ci, par la zone de stationnement attenante au parc, qu'elle borde au sud,
- Au sud-est, par deux propriétés, comprenant trois maisons individuelles et leurs abords.

Aux abords immédiats, l'environnement du projet est essentiellement constitué d'un tissu urbain ancien, de type villageois (maisons à 1 ou 2 étages, accolées) associant logements et commerces de proximité en rez-de-chaussée.

A l'ouest et au sud, le parc et sa roseraie forment une enclave verte importante au cœur de la ville.

A l'est, une résidence privée (le Clos des Tournelles) associe des immeubles modernes à des espaces verts et abords d'accès réservé.

La clinique des Tournelles est située dans le virage de la rue éponyme, face à la Poste.

Plusieurs lignes de bus passent par l'arrêt situé face à l'église, rue Larroumes.

La gare RER (ligne B) de Bourg-la-Reine est à environ 1,8 km à l'ouest.

Le site ne comporte aucun plan d'eau. Il en existe un dans le parc à l'arrière de la maison « empire », et un autre au cœur de la roseraie.

Le cours d'eau le plus proche est la Bièvre, à environ 900 m à l'ouest ; dans ce secteur de la région parisienne, elle est canalisée en réseau souterrain.

Ces différents éléments sont localisés sur la Figure 10 ci-après.

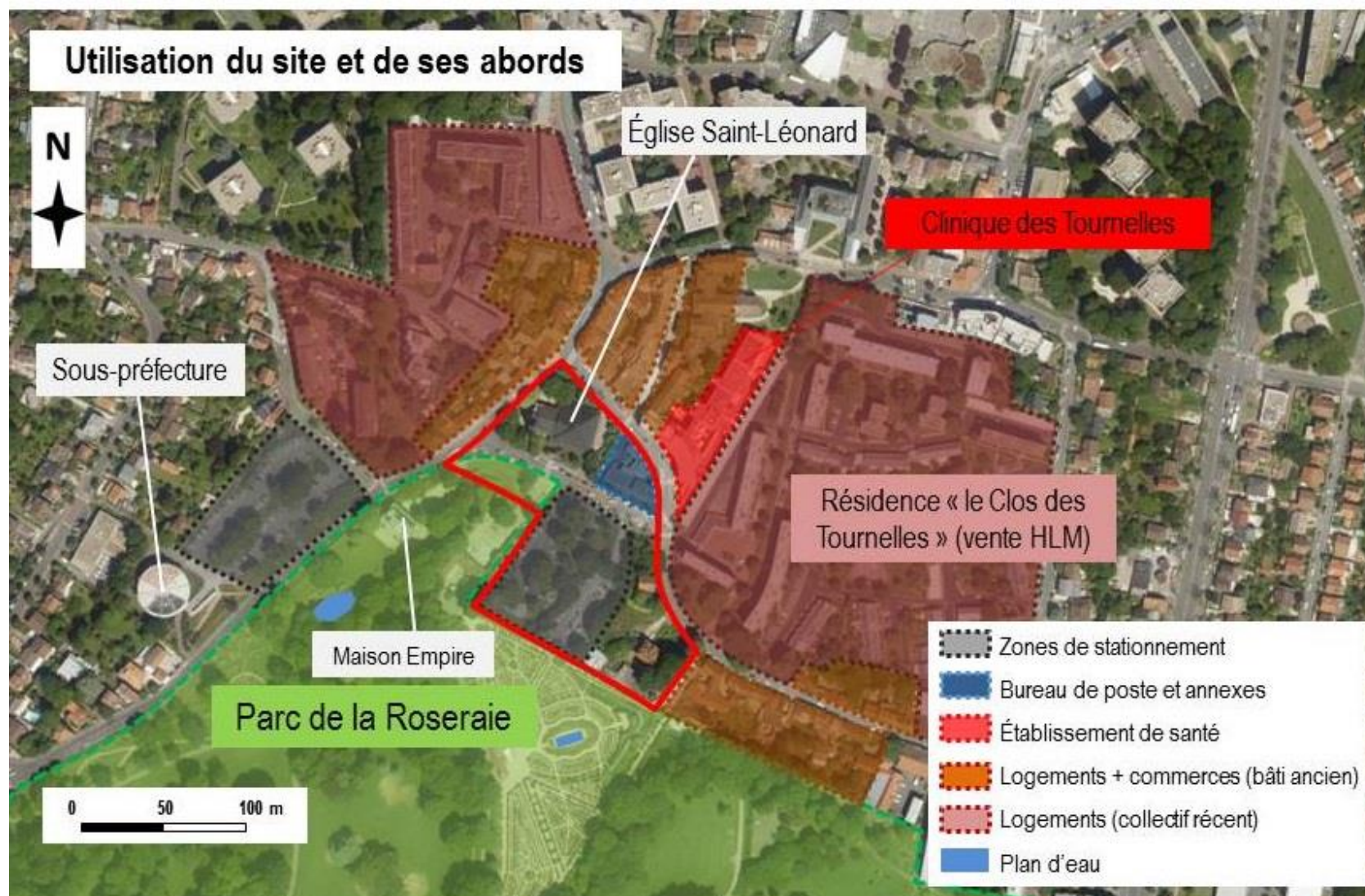


Figure 10 : Abords du projet

► Zone humide

Le site n'est pas localisé dans une zone d'alerte pour les zones humides, mais est proche d'une enveloppe de classe 3, d'après les données en ligne de la DRIEE-IF.

Cette enveloppe d'alerte correspond à l'affleurement des argiles vertes, contexte favorable à la présence de zones humides.

La capture d'écran ci-après localise le site par rapport à cette enveloppe d'alerte.

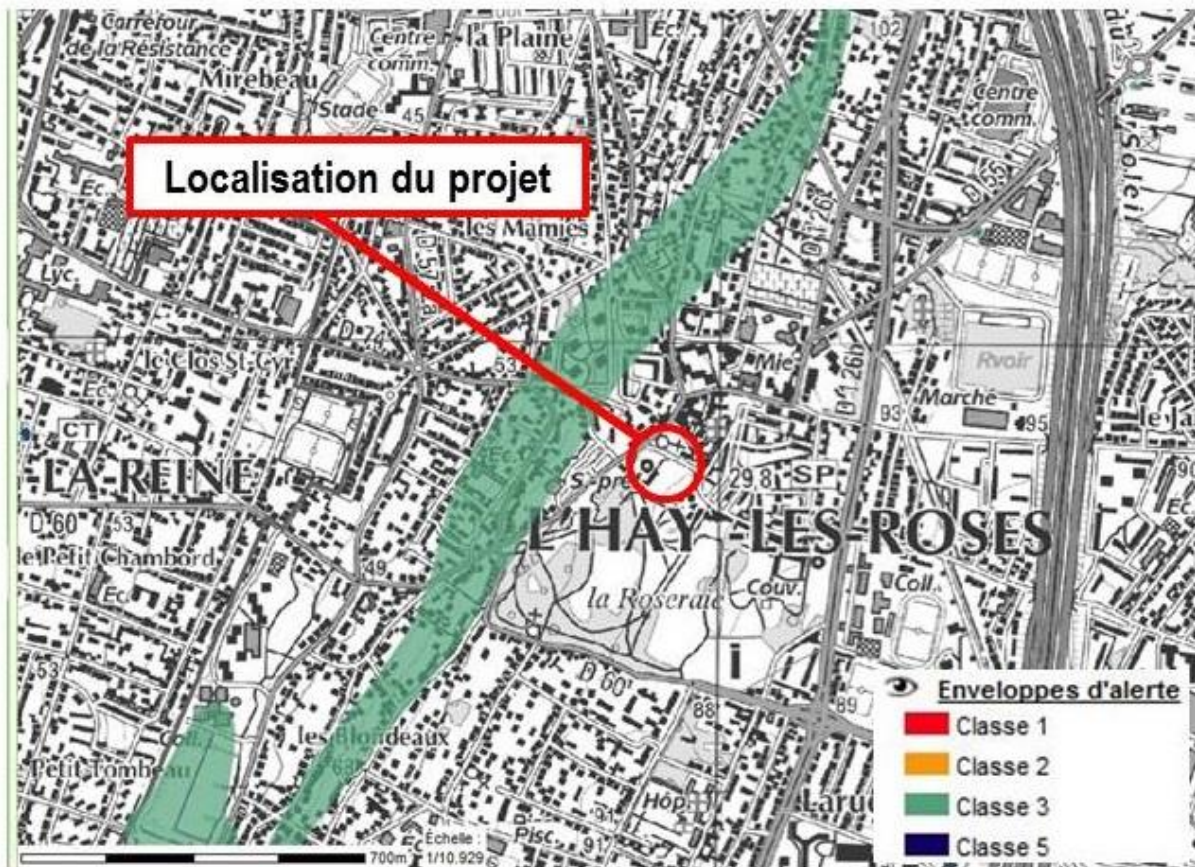


Figure 11 : Enveloppes d'alertes pour les zones humides (source : DRIEE-IF, base de données CARMEN)

Le sol du site est en quasi totalité remanié et perturbé par les activités humaines puisqu'il est bâti ou revêtu.

Le sol en place n'est donc plus représentatif d'un fonctionnement naturel,

Du point de vue pédologique, ce sont des « anthroposols ».

D'autre part, la végétation, essentiellement ornementale, ne présente aucun caractère de végétation de zone humide.

Ces éléments permettent de conclure à l'absence de zone humide sur le site.