



COMPTE-RENDU DE LA COMMISSION URBANISME DU 21/11/2022

Légende :

Rouge : demande de suppression / adaptation

Vert : demande d'ajout

Bleu : remarque diverse

Présents :

Membres de la commission urbanisme : M. Alain AUZET (Maire) ; M. Daniel BAUDIN (2^e Adjoint au Maire) ; Mme Elisabeth PADUA (3^e Adjointe au Maire) ; M. Sébastien LEQUERTIER (conseiller municipal) ; M. Geoffrey ESCARGUEL (conseiller municipal) ;

Elus invités : Mme Dominique DAVID (1^{ere} Adjointe au Maire) ; Mme Angélique LETACHE (5^{eme} Adjointe au Maire) ; Mme Isabelle VIMONT (conseillère municipale) ; M. Michel PERREAU (conseiller municipal).

M. Vincent HERMABESSIERE (Chargé d'urbanisme).

M. Guillaume KRAUSS – *uniquement lors du premier point à l'ordre du jour*

Début de la commission : 18h00

Présentation par M. Guillaume KRAUSS d'un projet de construction de logements sur un terrain situé 5 allée d'Esseaune

M. Krauss rappelle que cette commission est convoquée à la demande de M. Auzet concernant le projet de départ de Madame Arzur, conseillère municipale. Cette dernière, conjointe de M. Krauss, a redirigé la demande vers M. Krauss, compétent pour la vente de sa parcelle.

Les échanges autour de cette vente remontent à avril 2022. M. Krauss rappelle que les projets portés par les élus doivent interroger le conseil municipal lors de l'achat d'un bien communal et non lors d'une vente de sa parcelle. M. Krauss s'est donc rendu disponible pour exposer son projet sans formulation de demande d'autorisation d'urbanisme à date.

M. KRAUSS rappelle que son projet intervient après la décision des colotis du lotissement de l'allée d'Esseaune d'autoriser le découpage des terrains en novembre 2018.

- M. Krauss rappelle que les colotis ont mis les statuts de l'ASL en conformité avec le PLU en novembre 2018. Les découpages de terrains inhérents ont conduit à des réflexions d'aménagement visant à créer une opération collective.

Il précise que son projet de construction de logements collectifs s'inscrit dans les objectifs de production de logements du projet de ville nouvelle.

Il rappelle que la commission urbanisme s'était prononcée défavorablement au principe de son projet en mai de cette année.

Il ajoute que le hameau bénéficie d'une bonne connexion / desserte avec la réalisation du barreau sud.

Il présente ensuite la situation existence du terrain :

- Parcelle de 2000m2 environ
- Surface habitable de la maison est d'environ 170m2
- Le terrain est couvert par plusieurs arbres, pour certains de grande taille
- **Parcelle ayant une position centrale sur le hameau d'Ourdy**

M. KRAUSS expose ensuite le projet de construction de logements collectifs sur son terrain du 5 allée d'Esseaune :

L'accès existant serait supprimé et remplacé par un accès central, et une rampe permettant de

rejoindre le parking sous-terrain.

5 places de stationnement visiteur, en surface et perméable, sont prévues à proximité de l'accès.

Le projet prend en compte le maintien de certains arbres existant, et la plantation de nouveaux.

L'espace extérieur en fond de parcelle ~~pourrait accueillir~~ accueillent des jardins partagés ~~projetés~~.

Le bâtiment aurait une hauteur maximale de 13m,

L'aspect des façades s'inspire d'une architecture utilisée sur le secteur de Fontainebleau.

Concernant la disposition des logements :

- Les petits logements se trouveraient majoritairement en rez-de-chaussée, côté Ouest.
- Les T3 seraient plutôt situés dans la partie arrière, et bénéficieraient de l'exposition sud
- Les plus grands logements se trouveraient à l'étage, notamment avec des duplex ~~R+1/~~ R+2.

Un local vélo est prévu.

M. KRAUSS rappelle la volonté dans ce projet de sacraliser la partie d'espace libre (espaces verts, jardins partagés, jeux).

Il est précisé que les matériaux choisis se veulent assez nobles, avec l'utilisation de pierres de ~~récupération~~ dans le style briard (potentiellement issues de récupération).

~~Par son volume imposant,~~ M. KRAUSS défend l'idée d'un projet cherchant à marquer le paysage de manière qualitative. (les termes « volume imposant » traduisent des émotions, le projet est conforme au PLU et M. Krauss n'a jamais exposé cette émotion).

Cela dit, il précise que le saule pleureur resterait le point le plus haut sur ce terrain. ~~Ce saule culmine à 16-17m de hauteur et deux ou trois autres arbres peuvent être maintenus (hauteur 15-16m).~~

L'opération porterait sur la réalisation entre 25 et 28 logements.

Le parking sous-sol ~~respecterait~~ respectent les exigences du PLU en termes de nombre de places par logement exigées. ~~Le PLU précise une place visiteur par tranche de 5 logements.~~

La clôture périphérique aurait une hauteur de 2m, conforme au PLU. ~~Cette clôture prendrait la forme d'un mur périphérique. A la demande de Mme Padua, une haie végétale peut être disposé devant cette clôture.~~

~~M. KRAUSS précise, dans un souci de transparence, que son objectif avec l'acquisition de cette maison est de faire de l'argent. FAUX, ce n'est pas l'unique argument et surtout pas le principal argument.~~

M. Krauss précise que son projet, certes financièrement intéressant et s'inscrivant dans son développement de vie personnel (propriétaire sans crédit à 40 ans), permet de s'articuler autour des rapports du GIEC et des conférences du Pavillon de l'Arsenal sur l'occupation des terres et la gestion des ressources. En outre, il s'insère dans les objectifs gouvernementaux du zéro artificialisation nette. L'opération financière que le projet amène avait été observé par M. KRAUSS lors de l'achat de sa parcelle en 2017.

~~Il est précisé ensuite que si on tombe sur la nappe, il sera possible de réduire la hauteur des logements pour surélever le niveau du parking sous-terrain.~~ M. Baudin demande comment le sous-sol peut se disposer en fonction de la hauteur de la nappe sur Ourdy. M. Krauss précise qu'un système de cuvelage autour du sous-sol pourra être mis en œuvre avec un rabattement de nappe permettant la continuité de celle-ci. En outre il précise que des métros passent sous la Seine à Paris, techniquement cela est réalisable. En fonction du coût de cette opération, il pourra être

décidé de remonter le bâtiment en jouant sur les hauteurs sous plafond des étages (actuellement RdC : 3,00m / autres étages hors sous-sol : 2,70m). Il ajoute enfin que lors de la création des vides sanitaires des maisons directement voisines, aucune remontée de nappe n'a été observée (terrassement à 1,50m de profondeur). Il a même état observé une bande rocheuse, facilitant le drainage).

Mme LETACHE signale que le stationnement ne pourrait pas suffire et que cela entraînerait un report dans l'impasse dont le dimensionnement n'est pas prévu pour supporter un grand nombre de stationnement. **M. Krauss précise que le nombre de places est cohérent avec les règles du PLU pour un nombre de logements égal à 25, valeur qu'il propose de retenir en termes de nombres de logements.**

M. KRAUSS **averti précise** que ses voisins seraient susceptibles de faire le même type d'opération (logements collectifs). ~~Aussi, les colotis seraient potentiellement majoritaires pour voter la création de places dans l'allée d'Esseaune. Ca n'a jamais été dit et incompréhensibles : de quelles places parlez-vous ?~~

Mme LETACHE demande si les façades en limites Nord et Sud seraient aveugles.

M. KRAUSS répond par l'affirmative.

Mme LETACHE s'inquiète de la perte d'ensoleillement des voisins au Nord.

M. KRAUSS explique que le terrain immédiatement au Nord (M. et Mme COBELLI) a son jardin en extrémité Est et ne serait pas gêné par la perte d'ensoleillement à cet endroit. Le second terrain (M. ANRETAR CLAUD) a son jardin situé en partie Nord, derrière l'habitation.

Mme VIMONT s'inquiète des nuisances sonores que pourraient engendrer cette opération.

M. KRAUSS précise que la disposition bâtie doit permettre de contenir les nuisances des locataires dans la partie extérieure.

Mme VIMONT précise qu'elle a constaté une différence entre avant et après Les Jardins de Réau en termes de tranquillité/nuisances.

M. KRAUSS défend le principe de densifier. Il considère par ailleurs qu'il est égoïste qu'un ménage de 4 personnes bénéficie d'un terrain de 2000m².

Il ajoute que les logements proposés ont une taille généreuse par rapport à ce qui proposé habituellement sur le secteur de Sénart.

Il fait référence ~~à une exposition/travail réalisé au~~ **aux conférences du** pavillon de l'Arsenal mettant en avant la surface consommée par l'habitat pavillonnaire en comparaison de celle consommée si des logements collectifs avaient été construits en lieu et place. **Cette surconsommation de terres pour les pavillons individuels, modèles par excellence des précédentes décennies sur le territoire français, conduit à urbaniser des terres agricoles alors que la densification des espaces pavillonnaires permet de résoudre la crise du logement actuelle.**

Il rappelle que la ville de Réau est située dans la ville nouvelle de Sénart, et que de fait c'est un territoire ciblé pour le développement.

Il ajoute que son projet a le mérite de ne pas consommer de terres agricoles.

M. le Maire M. Auzet souligne qu'il est plus pertinent de densifier/renouveler dans le bourg où sont concentrés les équipements et la desserte.

~~M. KRAUSS est d'accord mais précise qu'un bus pourrait desservir Ourdy (il se propose de faire une étude pour le démontrer).~~ **M. Krauss précise que le hameau d'Ourdy est beaucoup plus central que**

le bourg en termes de desserte et d'accès aux centres d'intérêt de la Ville Nouvelle. Il précise également qu'un bus peut passer dans Ourdy moyennant une modification des sens de circulation. Il propose de faire réaliser une étude ultérieure pour démontrer ce passage dans Ourdy.

Mme PADUA demande si le projet n'aurait pas pu être moins important, et répondre malgré tout aux enjeux sociétaux défendus par M. KRAUSS.

M. KRAUSS précise qu'il aurait pu supprimer un étage. Toutefois M. Krauss précise que cette suppression d'étages entraîne des conséquences financières, dont Messieurs Auzet, Baudin et Hermabessière ont été saisis en août dernier. M. Krauss est ainsi ouvert à tout compromis.

M. ESCARGUEL ajoute que cela fait plus Fontainebleau. M. Krauss précise que le style reste briard et que l'huisserie du bâti peut être travaillée. *Hors réunion : je vous invite à observer la ferme Proffit. L'architecture proposée est similaire.*

M. LEQUERTIER pense que la hauteur va créer des gênes pour les voisins.

M. KRAUSS rassure que la disposition doit permettre d'éviter de trop gêner les voisins ~~au nord~~.

Notamment le maintien de la végétation existante en arrière partie permet un rideau végétal obturant les vues. La disposition du bâtiment reste également conforme aux marges de recul édictées dans le PLU.

Mme VIMONT précise que le projet est plus quantitatif que qualitatif pour des raisons financières.

M. KRAUSS précise à nouveau que son projet propose des logements avec des surfaces plus généreuses que ce qui se fait ailleurs. Il met en avant la qualité de vie que cela pourrait apporter aux futurs habitants.

M. KRAUSS prévient que la multiplication des découpages de terrain va multiplier les accès et empêcher le stationnement sur l'allée, et que cela pourrait être l'anarchie. Il précise également que ces découpages vont occasionnés un vrai problème urbain sur l'allée d'Esseune à courts ou à moyens termes

M. LEQUERTIER oppose que le projet, s'il se réalise, aurait pour conséquence d'en entraîner d'autres et conduirait la fuite des habitants actuels.

Mme DAVID ajoute que l'accumulation conduirait à se retrouver avec plus de 150 logements dans Ourdy.

~~M. le Maire~~ M. Auzet signale que l'éventualité du projet de M. KRAUSS et le fait qu'il en ai parlé à ses voisins peut expliquer pourquoi ces derniers seraient susceptibles de vendre et de faire des projets similaires. Aussi, en l'absence d'un tel projet, ils n'auraient probablement pas manifesté cette intention et n'envisageraient pas de partir. M. Krauss précise qu'il a évoqué son projet à ses voisins de droit à la demande de la Mairie pour mesurer l'impact d'un tel projet. Ses voisins ont ainsi réfléchi à l'opportunité de pouvoir porter le même type d'opérations. Attention à la rédaction de votre PV, il semble en lecture que je sois à l'origine d'un désordre conduisant à la destruction d'Ourdy et à sa désertion invoquée par les membres et les invités de la commission. Je rappelle que je n'ai fait que suivre vos demandes de saisie de mes voisins.

M. KRAUSS explique le principe d'infiltration des eaux de pluie à la parcelle de son projet, avec un bassin de rétention. Il n'est pas prévu de rejet sur le réseau. Il précise par ailleurs que les sols réputés imperméables sur le secteur ne le sont pas tant que ça. Les coefficients de perméabilité précisent en effet des capacités entre 5.10^{-6} et 5.10^{-7} , capables d'infiltration suivant le mémento de l'Astée.

M. BAUDIN et Mme PADUA signalent que les mares sont régulièrement en eaux.

M. BAUDIN demande ce qu'il en est du réseau d'eaux usées : va-t-il supporter le projet ?

M. KRAUSS ~~n'est pas allé jusque dans ce niveau de détail. Il~~ précise **cependant** que le réseau existant dispose d'une canalisation de diamètre 200, ce qui permettrait d'absorber les besoins d'un bien plus grand nombre de logements. **A titre de comparaison, la ZAC Clé de Saint Pierre à Saint Pierre du Perray dispose d'un réseau de diamètre Ø 200 pour 1 500 logements projetés, ainsi que des commerces et un groupe scolaire. L'opération portée par M. Krauss est moindre.**

M. ESCARGUEL demande où seraient situés le stockage des ordures ménagères.

M. KRAUSS répond que qu'il y aura un local d'environ 19m² et que la dépose avant collecte se fera sur l'allée d'Esseaune.

Mme VIMONT insiste sur l'importance de l'harmonie d'une opération avec le reste des constructions. Elle cite ainsi l'exemple d'une nouvelle construction à Moissy-Cramayel.

Mme PADUA signale la gêne psychologique et la perte de valeur que pourrait créer cette nouvelle construction. Elle ajoute que, malgré les nouvelles constructions réalisées, le cadre reste préservé, ce qui ne sera pas nécessairement le cas avec ce nouveau projet.

M. PERREAU demande quelle hauteur aurait la construction dans le cas où le projet serait abaissé d'un niveau.

M. KRAUSS répond que cela pourrait descendre à 10m, soit **similaire à celui de M. Slimani (R+1+C) moins haut que M. SLIMANI selon lui.**

M. le Maire M. Auzet cite en exemple le programme de logements collectifs des Foyers de Seine-et-Marne qui s'intègre parfaitement dans l'environnement architectural du hameau d'Ourdy. **M. Krauss précise que les cages d'escalier de ces bâtiments sont consommatrices d'espaces et que les accès à ce type de bâtiments (piétons ou véhicules) ne sont pas conformes au PLU actuel) et manquent de fonctionnalité pour son futur bâtiment.**

M. BAUDIN demande comment on ferait pour absorber les nouveaux habitants avec la capacité de l'école.

M. KRAUSS précise qu'il ~~a aurait~~ provisionné pour le paiement de la taxe d'aménagement (**environ 200 000 à 300 000€**). **Ce montant doit bien évident être confirmé par les services des impôts (Publicité Foncière et assimilés).**

Mme VIMONT demande s'il a fait une étude de marché ?

M. KRAUSS explique que le prix de sortie visé pour son projet serait de 3600€/m², et que c'est en dessous ~~de ce qui se fait à Moissy-Cramayel et~~ de ce que propose France Pierre (4200€/m²). **Je n'ai jamais exposé Moissy-Cramayel comme exemple d'étude de marché n'ayant pas réalisé d'études sur cette opération.**

M. KRAUSS invite les élus à venir dans l'allée d'Esseaune pour s'imprégner de l'ambiance, **notamment dans l'objectif de se rendre compte sur le terrain.**

Mme VIMONT insiste sur le caractère massif du projet qui, selon elle, pose problème. **Elle cite pour exemple le projet nouveau sur Moissy Cramayel. M. Krauss répond que ce projet représente tout ce que les membres et les invités de la commission dénoncent à savoir :**

- collectif en face de maisons individuelles ;
- exploitation du maximum de hauteur prévue au PLU, notamment par la réalisation de toitures tronquées ;
- remplissage quantitatif en termes de nombres de logements.

Mme Vimont précise qu'elle préfère une imperméabilisation « horizontale » à une imperméabilisation « verticale ». M. Krauss précise que ces notions n'existent pas d'un point de vue urbaniste, comme il a pu le rappeler à Messieurs Auzet, Baudin et Hermabessière lors de leur entrevue du 5 septembre dernier. M. Krauss conclut qu'une division en lots nécessiterait l'abattage de toute la végétation sur la parcelle alors qu'un programme immobilier permet le maintien d'une

certaine biodiversité, base des rapports GIEC entre autres.

M. KRAUSS quitte la salle (20h00)

Délibération des membres de la commission urbanisme :

- 4 votes contre (*M. AUZET, M. BAUDIN, Mme PADUA, M. LEQUERTIER*)
- 1 abstention (*M. ESCARGUEL*)

Il est formulé un **avis défavorable** au projet de construction de logements tel que présenté par M. KRAUSS à ce stade.

Il est suggéré que le projet soit revu en tenant compte des recommandations suivantes :

- Réduire significativement le nombre de logements
- Adopter un aspect architectural plus en accord avec celui des constructions environnantes en prenant en compte la hauteur et le volume bâti, ainsi qu'un dessin des façades plus proche de l'architecture traditionnelle briarde.