



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

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. Jeoffrey 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'Esseune

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

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

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

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 des jardins partagés.

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.

Par son volume imposant, M. KRAUSS défend l'idée d'un projet cherchant à marquer le paysage de manière qualitative.

Cela dit, il précise que le saule pleureur resterait le point le plus haut sur ce terrain.

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

Le parking sous-sol respecterait les exigences du PLU en termes de nombre de places par logement exigées.

La clôture périphérique aurait une hauteur de 2m.

M. KRAUSS précise, dans un souci de transparence, que son objectif avec l'acquisition de cette maison est de faire de l'argent.

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.

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 averti 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.

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 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.

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 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).

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.

M. ESCARGUEL ajoute que cela fait plus Fontainebleau.

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.

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.

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 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 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.

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.

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 moins haut que M. SLIMANI selon lui.

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

M. KRAUSS précise qu'il aurait provisionné pour le paiement de la taxe d'aménagement (300 000€).

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)

M. KRAUSS invite les élus à venir dans l'allée d'Esseaune pour s'imprégner de l'ambiance.

Mme VIMONT insiste sur le caractère massif du projet qui, selon elle, pose problème.

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.