

Le Directeur général

Arrivée courrier le

06 MARS 2025

GPSEA

Monsieur Laurent Cathala
Président de Grand Paris Sud-Est Avenir
Europarc
14 rue Le Corbusier
94046 Créteil

O → SG/SGA
Gpe DAN
DRAT

Créteil, le 4 mars 2025

RAR 1A 193 420 8489 0
Vos réf : 2024DRAT55
Nos réf : Avis VH au PLUi GPSEA

Objet : Plan local d'urbanisme intercommunal – Avis Valophis Habitat

Monsieur le Président,

Par courrier du 5 décembre 2024, vous avez transmis à Valophis Habitat, pour avis, le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA).

Conformément à l'article R.153-4 du code de l'urbanisme, nous disposons d'un délai de 3 mois pour émettre un avis.

Après retours des différentes directions travaillant sur le dossier, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'avis de Valophis Habitat, que je vous remercie de bien vouloir joindre au dossier du PLUi qui sera soumis à enquête publique dans les prochaines semaines.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, mes salutations distinguées.

Farid Bouali



PJ : Note « Retour Groupe Valophis sur PLUi de GPSEA
Copies : M. Denis Öztörün, Maire de Bonneuil-sur-Marne
M. Olivier Trayaux, Maire de Sucy-en-Brie
M. Yves Thoreau, Maire de Mandres-les-Roses

Retour Groupe Valophis sur PLUI de Grand Paris Sud Est Avenir

Version arrêtée au 04/12/2024

5.1 DISPOSITIONS COMMUNES ECRITES ET GRAPHIQUES :

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation entre parties de façade d'une même construction (page 16) :

« Dans le cas d'une construction contigüe disposant de parties de façades en vis-à-vis comportant des ouvertures constituant des vues ou de parties distinctes de bâtiments en élévations au-dessus d'un « socle bâti sur au moins un niveau », la distance minimale qui s'applique entre façades ou parties de façades avec ouvertures constituant des vues doit respecter celle fixée dans l'indice « implantation entre des constructions sur une même unité foncière » de la zone concernée, **avec un minimum de 8 mètres.** »

⇒ Demande de supprimer la distance minimum de 8m.

Cours communes (page 17) : « Cette disposition ne s'applique pas pour la Ville de Créteil. »

⇒ Quelle disposition est applicable sur la ville de Créteil ?

Transitions entre les zones denses et les zones pavillonnaires ou naturelles (page 20) :

⇒ Les textes et schémas concernent les zones pavillonnaires et denses. Demande de suppression du terme « naturelles » dans le titre.

b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Performance énergétique et environnementales (page 21) :

« Pour toute opération comprenant plus de 10 logements et/ou 600 m² de surface de plancher (hors plans masses) :

- Tous les logements à partir du T2 et plus doivent être traversants ou bénéficier d'une double exposition (sauf impossibilité motivée, et dans la limite de 15 % du nombre total des logements de l'opération), privilégiant l'exposition sud ou ouest.
- Tous les logements à partir du T3 et plus doivent être traversants. »

⇒ Ces dispositions limitent la constructibilité des terrains car nécessitent la multiplication des circulations verticales et impactent fortement le bilan carbone ainsi que le coût de construction des opérations.

⇒ Demande de :

- Rester uniquement sur les préconisations de l'OAP thématique « échelle quartier » : « La majorité des logements devront être traversants ou au moins bénéficier d'une double exposition (sauf impossibilité motivée), privilégiant l'exposition sud ou ouest. »
- **OU** modifier la règle par : « Tous les logements doivent être bi-orienté à partir du T3 sauf impossibilité motivée à hauteur de 15% du nombre total de logement ».

- « L'épaisseur des bâtiments à destination de logement et hébergement doit être inférieure à 15 mètres mesuré de façade à façade. »
- ⇒ Demande de passer l'épaisseur autorisée des bâtiments à 15.60m pour plomber avec le sous-sol **OU** de rester uniquement sur les préconisations de l'OAP thématique « échelle opération » : « L'épaisseur des bâtiments en étage devra être comprise entre 10 et 16 mètres maximum, hors balcons, loggias double hauteur et éventuelles coursives pour favoriser les logements traversants. »

3. STATIONNEMENT

Dimensionnement des places de stationnement (page 24) :

« Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes (hors poteaux) :

- Longueur : 5.00m
- Largeur : 2.50m

[...] La largeur des voies d'accès aux places de stationnement doit être de minimum 5,5 mètres »

- Ces caractéristiques auront pour conséquence, l'agrandissement des sous-sols et la diminution de la pleine terre. Demande d'inclure les poteaux dans les dimensions imposées et limiter la largeur des voies à 5m.

f. Dispositions transversales pour les véhicules motorisés (page 26) :

« A l'ensemble du territoire, pour les studios et T2, il est exigé 1 place minimum par logement. »

- ⇒ Règle pas très claire et contraignante. Les règles du document graphique stationnement, sont-elles également applicables aux studios et T2 ?
- ⇒ Nous proposons la modification suivante : « A l'ensemble du territoire, pour les studios et T2, il est exigé 1 place maximum par logement. »

« Il est exigé au minimum une place couverte par logement. »

- ⇒ Agrandissement des sous-sols, impact sur le bilan carbone et diminution de la pleine terre. Demande de suppression de cette règle.

4. EQUIPEMENT ET RESEAUX

a. Desserte par les voies publiques ou privées (page 33) :

« Lorsqu'elles desservent un seul logement, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

- Lorsqu'elles desservent 2 logements, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 4,5 mètres.
- Lorsqu'elles desservent 3 et plus, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 5,5 mètres.»

⇒ Cela nous semble inadapté :

- Les voies de 4.5m ne permettant pas un croisement de véhicules
- Les voies de 5.5m sont très large pour des opérations de 3 logements car dégrade la surface de pleine terre et risque de permettre des usages non souhaités (stationnement sauvage, vitesse excessive...).

⇒ Nous proposons la modification suivante :

- Lorsqu'elles desservent jusqu'à 3 logements, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.
- Lorsqu'elles desservent 4 logements et plus, les voies et chemins d'accès doivent permettre un croisement de véhicules tous les 15m par un élargissement de la chaussée à 5.5m, lorsque celles-ci sont à double sens.

« Les voies créées devront être revêtues d'un matériau drainant. »

- Demande de limiter cette règle aux places de stationnement extérieures et à l'accès aux opérations inférieure à 3 logements pour des questions de durabilité de voirie (ex : Voie inadaptée pour les poids lourds).

DISPOSITIONS COMMUNES GRAPHIQUES EN ZONES URBAINES

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Espace paysager identifié au titre de l'article L151-23 (page 62) :

« Toute construction, aménagement, mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs y est interdit, hormis : [...] les aménagements liés aux circulations douces de moins de 1,40 m de large, à condition qu'ils soient perméables, »

- Demande de passer la côte maximale à 1.50m pour permettre le demi-tour des PMR sur le cheminement.

5.2 LEXIQUE :

Alignement (*page 11*) : « La limite avec une sente piétonne ne constitue pas un alignement mais une limite séparative. »

- Absence de définition du terme « sente ».

Emprise au sol (*page 19*) : « L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis et ouvrages en élévation par rapport au terrain existant avant travaux et figurant sur l'unité foncière (constructions principales y compris les balcons sur une profondeur supérieure à 1,80 mètres mesurée depuis le nu de la façade, terrasses en élévation d'au moins 60 cm, constructions annexes, abris légers, piscines, sous-sol semi enterré en élévation d'au moins 60 cm, serres, rampes d'accès de parking imperméables...). »

- Demande de suppression des « rampes d'accès de parking imperméables. »

Hauteur (*page 24*) : « En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la construction entre son point le plus bas, et son point le plus haut situé à sa verticale, au même titre que le premier alinéa de la présente définition. »

- Problématique sur les terrains à forte pente. Demande d'ajouter une majoration pour les terrains en pente >7% par exemple, ou revoir le niveau de référence de calcul de la hauteur (tranche de 20m, point médiant de la construction...).

5.4 FICHES INDICES :

ZONE UC « Cœur de ville »

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (page 18) :

Indice C1 (Spécifique à la ville de Bonneuil-sur-Marne) :

« La longueur de chacun des pignons ainsi créés en limite séparative ne peut excéder 8 mètres. »

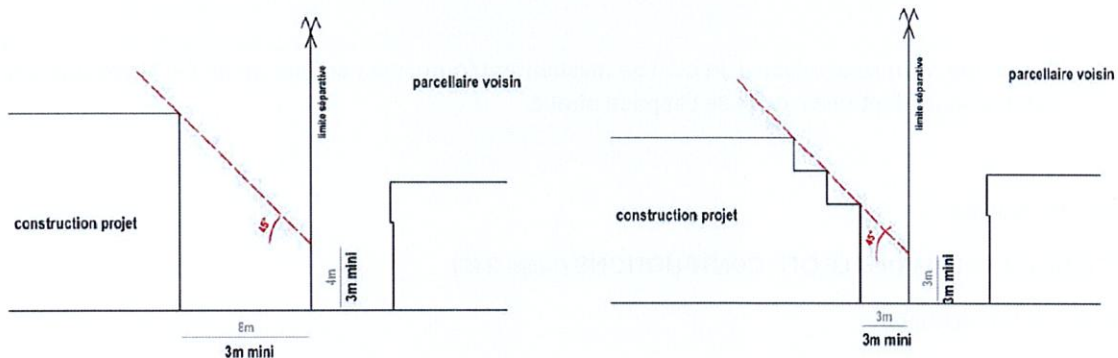
- Demande de suppression de cette règle car spécifique uniquement aux bâtiments annexes dans le PLU actuel.

ZONE UM « Mixte »

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (page 68-69) :

Indice O et O1 (Spécifique à la ville de Sucy-en-Brie) :

« En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture. »



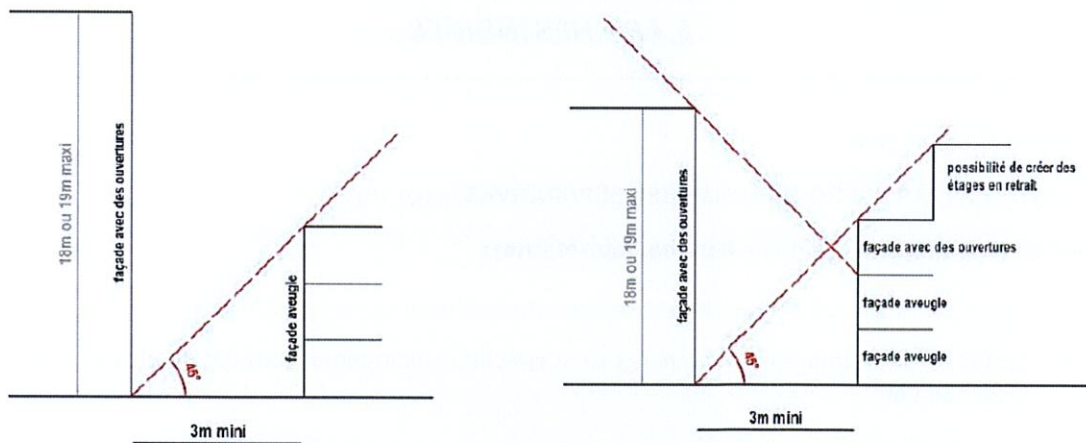
Schémas confus et incohérents avec le texte : Différentes mesures sont indiquées. Absence d'informations concernant la présence d'ouvertures sur les façades.

- Suppression des schémas et modification de la règle :
- « En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées :
 - 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.
 - 4 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture.

IMPLANTATION ENTRE CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE (page 75) :

Indice O (Spécifique à la ville de Sucy-en-Brie) :

« Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 3 mètres minimum. »



- Demande de suppression des schémas

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (page 101) :

Indice O2 (Spécifique à la ville de Sucy-en-Brie) :

« La hauteur maximale des constructions est fixée à 19,50 mètres à l'égout du toit et 25 mètres au faîtage. »

- Demande de mise en place d'un plan de nivellement fourni par l'architecte de ZAC avec une côte altimétrique identique à celle de l'espace public.

ZONE UI « Activités »

EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONTRUCTIONS (page 239)

Indice M et M1 identique.

- Supprimer l'indice M1

5.5 REGLEMENT DE LA ZONE UP :

Les schémas de la zone UP 2 comportent les mêmes problématiques que la zone UM indice O

4.2. OAP SECTORIELLES :

Bonneuil-sur-Marne : Quartier Fabien

(page 52-57)

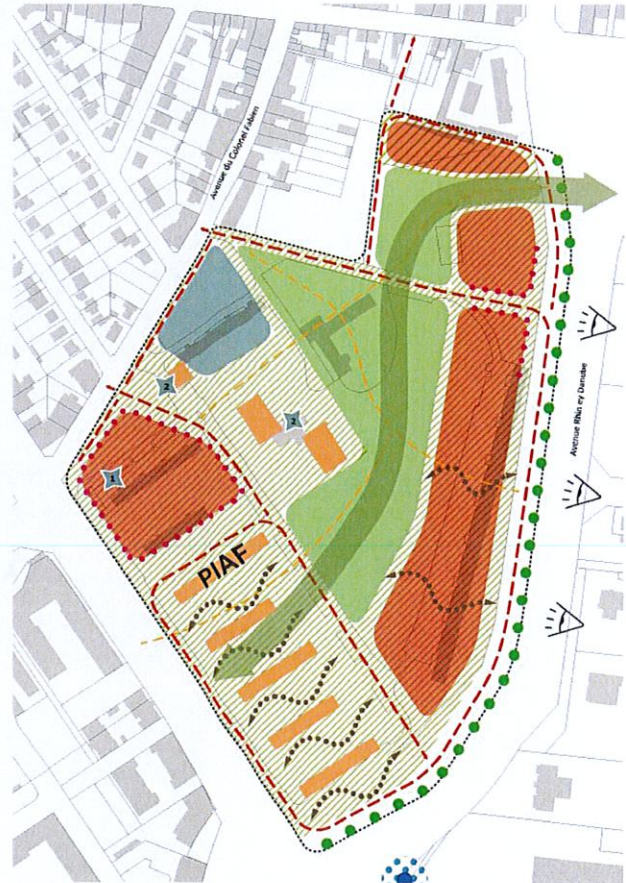
Page 54 :

« La requalification des tours Jaurès et Piaf afin de conforter l'intégration de ces tours dans le quartier »

- La tour Piaf n'est pas concernée car démolition prévue.

Demande de :

- Supprimer la Tour Piaf,
- Supprimer la voie entre les ilots le long de la RD10 et le Parc (cheminement),
- Dessiner l'accès depuis la RD10,
- Prolonger le parc jusqu'à l'emplacement de la Tour Piaf.



Mandres-les-Roses : Croix rouge

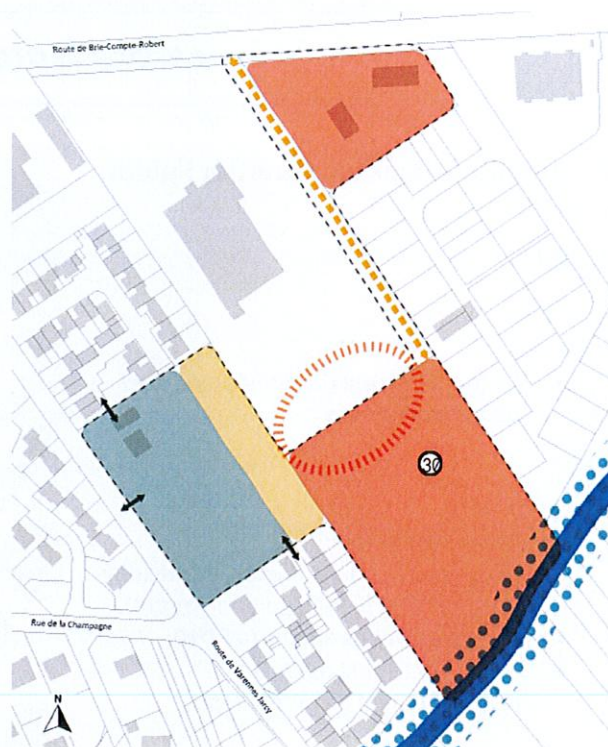
(page 136)

- ⇒ Demande de suppression de la circulation douce en limite sud-ouest de l'OAP car elle risque de permettre des usages non souhaités.
- ⇒ Demande de regrouper les espaces de stationnement public.
- ⇒ Préciser la possibilité d'implantation de logement dans le secteur d'implantation de la crèche.



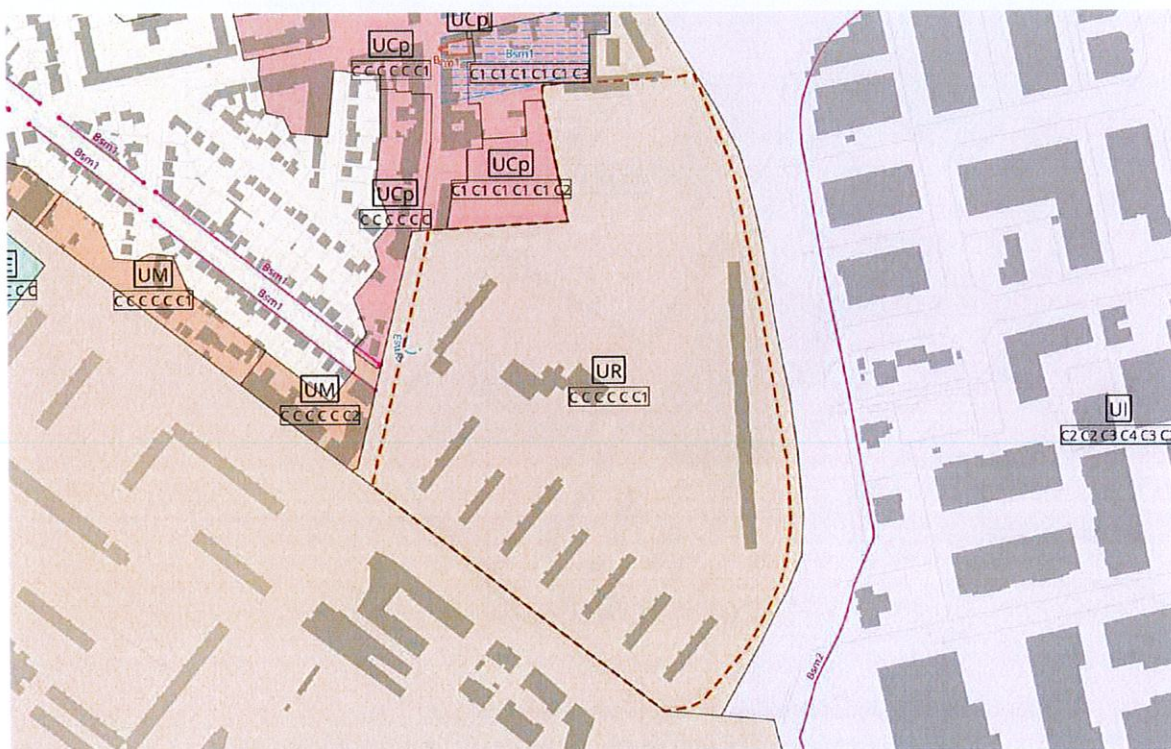
Périgny-sur-Yerres : L'Ormois (page 168)

- ⇒ Demande de prévoir une voie intérieure afin de desservir les différents secteurs de l'OAP.
- ⇒ Demande de ne pas figer l'emplacement de l'école.

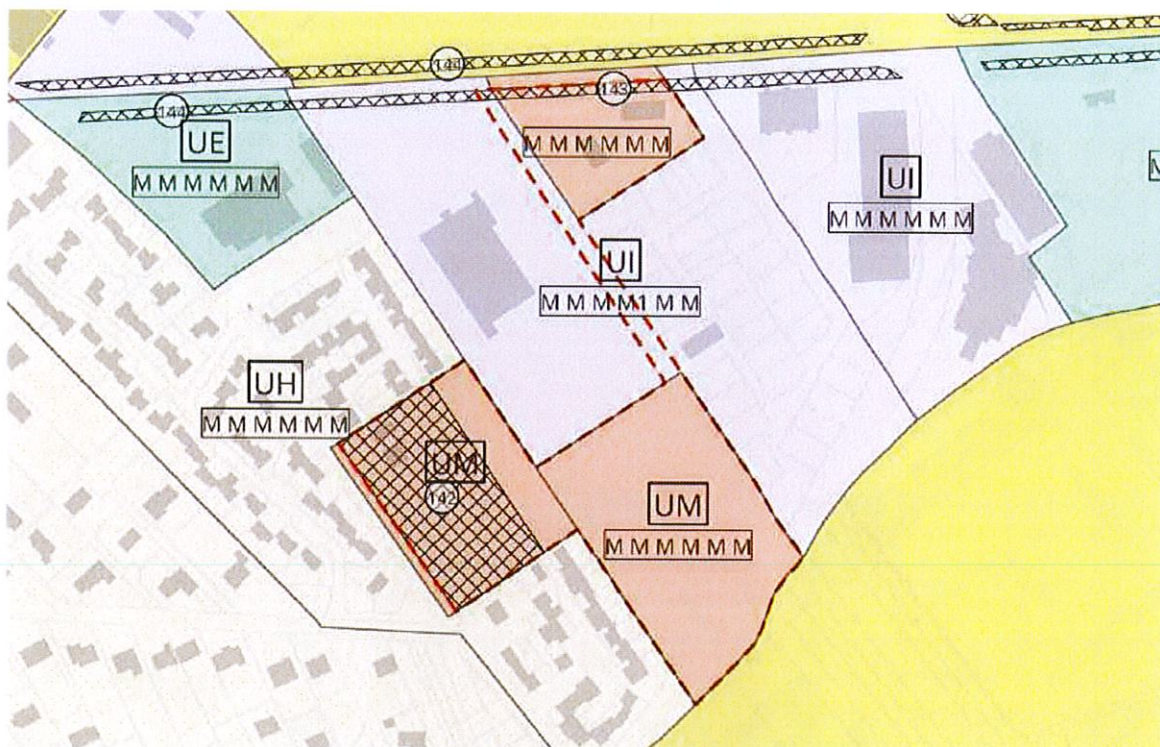


6.1 PLAN DE ZONAGE BONNEUIL-SUR-MARNE :

⇒ Le linéaire Bsm3 sur la ZAC Fabien n'est pas correctement dessiné.



6.1 PLAN DE ZONAGE PERIGNY-SUR-YERRES :



- Demande de supprimer l'emplacement réservé pour l'école.
⇒ Prévoir l'école au niveau de l'OAP afin de ne pas limiter et figer son implantation.
- Modifier le fond de parcelle zone UI (MMMM1MM), en zone UM (MMMMMM) afin de pouvoir agrandir l'OAP l'Ormois.

6.3 PLAN DE STATIONNEMENT :

Selon l'article L151-35 du code de l'urbanisme, le rayon de 500m est pris autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre.

- Les plans de stationnement ne prennent pas en compte les bus en site propre (ligne 393, projet d'altival) et le tramway T9.