

Mme Catherine Aliquot-Vialat  
Conseillère municipale  
Groupe « Pour St Pierre du Perray »  
9 Av. Manuréva  
91280 St Pierre du Perray  
tél : 06 75 98 40 45

St Pierre du Perray le 02 juin 2010  
à l'attention de :  
**M. Maurice Roubin**  
**Commissaire Enquêteur**  
Mairie de St Pierre du Perray  
2 avenue des Jasmins  
91280 St Pierre du Perray

M. le Commissaire Enquêteur,

La modification du PLU (Plan Local d'urbanisme) de St Pierre du Perray, soumise à Enquête publique du 30 avril 2010 au 04 juin 2010, appelle de ma part un certain nombre de remarques, dont je souhaite vous entretenir. J'interviens ici dans le cadre de mon mandat de Conseillère municipale, et également en tant que Présidente de l'Association « Pour St Pierre du Perray » qui travaille depuis 2006 pour la défense des intérêts de notre commune. Je fais partie à la Mairie de la commission urbanisme.

Déjà, lors de l'établissement du PLU en vigueur actuellement, en 2006, lors de l'enquête publique, nous étions intervenus pour alerter sur un certains nombres de points qui nous semblaient préjudiciables pour la commune. Un point avait été modifié, puisque nous avons obtenu que les installations classées susceptibles de s'installer soient « compatibles avec l'habitat ».

Pour avoir étudié en profondeur les modifications du PLU soumises à cette enquête publique, trois points me semblent réellement néfastes pour notre commune.

1- **L'augmentation à 15 m de la hauteur des constructions autorisées dans la nouvelle zone d'habitation Les Clefs de St Pierre, dans la zone AUb :**

Actuellement, le PLU prévoyait pour cette zone 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 m maximum. C'était déjà une hauteur conséquente ; nous avons proposé 10 m maximum en 2006.

Il convient de considérer que St Pierre du Perray était jusqu'à ces dernières années une ville essentiellement pavillonnaire, avec quelques petits collectifs qui ne modifiaient pas fondamentalement le visage de la ville. Beaucoup de St Perrayens se sont installés dans cette commune pour son caractère de « ville à la campagne »,

pour échapper à un environnement stressant dans des endroits très urbanisés et retrouver **une qualité de vie**.

Autoriser 15 m de hauteur dans cette zone AUb qui ne comporte **ni COS, ni limitation de l'emprise au sol** permet de réaliser un véritable bétonnage de ce secteur étendu.

**Seulement 10% de la superficie totale du terrain devra être consacrée à des espaces verts** communs et plantés ; c'est très peu, relativement aux grands espaces qui nous entourent. Une norme de ce type peut paraître convenable dans un centre ville de Préfecture, mais pas quand on est en bordure de champs immenses ! Dans la zone AUa qui comporte aussi des bâtiments hauts, c'est **30% de la superficie qui doit être consacrée aux espaces verts**.

De plus, constituant **l'entrée de ville** à l'est de la commune, la vision d'une telle zone dégraderait fortement l'esthétique de l'entrée de ville, ce qui est **en contradiction avec le PADD** qui se proposait d' « améliorer les entrées de ville ».

Dans la ville voisine de St Germain les Corbeil, lors de la révision de leur PLU en 2009, la municipalité avait envisagé des hauteurs de bâtiments de 14,50 m maximum sur une zone qui comportait une protection avec un COS de 0,60 et 40% pour l'emprise au sol des constructions, et le commissaire enquêteur avait malgré tout reconnu que ces conditions pourraient autoriser une urbanisation dense. La hauteur maximum a alors été revue à 12m par la municipalité de St Germain les Corbeil.

Permettre 15 m de hauteur, sans COS, ni emprise au sol, c'est laisser le champ libre aux promoteurs immobiliers dont le métier est de tirer profit maximum de leurs constructions, en allant au bout des limites légales autorisées par le règlement du PLU.

Nous proposons de ramener la hauteur maximale à 10 m et d'imposer 30% d'espaces verts.

## **2- Diminution du nombre de stationnements imposés pour les nouvelles constructions** dans toutes les zones de la commune

Le projet de PLU exprime le nombre de places de stationnement par rapport à la SHON (surface hors œuvre nette). Avant, les normes étaient exprimées par rapport aux types de logements construits.

Le problème est que le résultat obtenu avec la règle proposée n'est pas le même que le calcul avec l'ancienne règle, et revient à **une diminution du nombre de places de stationnement imposées aux constructeurs**.

Pour l'instant, la règle pour le calcul du nombre de places de stationnement est la suivante :

- 2 places de stationnement pour studio et 2 pièces + 5 places visiteurs pour 10 logements
- 3 places de stationnement pour 3 pièces et au-delà + 5 places visiteurs pour 10 logements

En passant à 1,5 place pour 30 m<sup>2</sup> de SHON, le résultats changent de la manière suivante :

EXEMPLES :

- 10 F2 de 40,40 m<sup>2</sup> → 404,0 x 1.1= 444,4 m<sup>2</sup> de SHON

$$\frac{444,4 \times 1,5}{30} = 22,22 \rightarrow \mathbf{22 \text{ places de stationnement}}$$

Avant : 20 places + 5 places visiteurs = **25 places de stationnement**

**Baisse du nombre de places de stationnement : 3 places (12 % de baisse)**

- 10 F3 de 54,50 m<sup>2</sup> → 545,00 x 1,1= 599,5 m<sup>2</sup> de SHON

$$\frac{599,5 \times 1,5}{30} = 29,97 \rightarrow \mathbf{30 \text{ places de stationnement}}$$

Avant : 30 places + 5 places visiteurs = **35 places de stationnement**

**Baisse du nombre de places de stationnement : 5 places (14,3 % de baisse)**

Les normes de stationnement qui ont encadré les constructions de ces dernières années donnaient tout juste satisfaction.

Dans les quartiers plus anciens de la ville, tous les habitants se plaignent du manque de places de stationnement.

Aujourd'hui, il n'est pas judicieux du tout de baisser le nombre de places de stationnement. Avec l'évolution du mode de vie, le chômage prolongé des jeunes, ou le travail précaire, les enfants habitent plus longtemps chez les parents et de ce fait il y a souvent plus de 2 véhicules par foyer. Il faut tenir compte de ces évolutions sociétales dans l'élaboration du PLU.

Là encore, dans les nouvelles zones comme la zone AUb, ce n'est pas l'espace qui manque.

Il conviendrait donc de passer à **1,5 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de SHON.**

Quant au fait d'exonérer le promoteur d'une place de parking, si la commune impose de garder un arbre remarquable, cela n'a pas lieu d'être. Quand le promoteur fait l'acquisition du terrain, il la fait en connaissance de cause et cela ne doit pas faire baisser le nombre de stationnements. Il convient à la fois de conserver l'arbre remarquable et de réaliser la place de parking.

### 3 – **Augmentation des possibilités d'extension dans le Vieux Bourg** (zone UAa)

Le projet de PLU prévoit pour les extensions dans la zone UAa la suppression de la règle des 15% de la surface existante, et permettrait d'agrandir jusqu'au COS de cette zone, soit 0,40.

Cela permettrait des extensions très importantes car certains terrains sont de grande taille.

Etant donnée l'instabilité du coteau de Seine, reconnue dans le PLU, il serait sensé de **modérer les extensions** dans cette zone par application du **principe de précaution**, par exemple **en définissant une surface maximale d'extension plutôt qu'un pourcentage de l'existant**.

En effet, le coteau très pentu, comportait des drainages réalisés par les anciens, qui permettaient l'écoulement de l'eau. Chaque nouvelle construction risque de détruire ce réseau, modifie l'hydrologie du sous-sol et rend le terrain encore plus instable.

De nombreuses habitations ont déjà subi des dommages très importants consécutifs à la sécheresse de 2006 (fissures, infiltrations d'eau ou de boues).

Le PLU est un outil qui préfigure l'avenir de notre commune.

Nous devons veiller au bien-être des habitants actuels et à venir.

Mettons l'Homme au cœur de nos préoccupations.

Espérant retenir votre attention dans ce dossier, je vous souhaite bonne réception de la présente, et vous pris d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'assurance de mes sentiments les meilleurs.