



A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

Paris, le 03/10/2018

Objet : Remarques à l'enquête publique PLU de Dammarie les Lys

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Le groupe Capelli travaille sur un projet d'aménagement sur les parcelles cadastrées AM 300 et AM 203 situées donc dans la **zone UR** du Plan Local d'Urbanisme. Notre volonté est de faire muter cette zone d'activité en démolissant des hangars et en créant une résidence de logements en accession libre.

L'objectif est de développer une offre de logements diversifiés avec des petites typologies (T1, T2) pour répondre à la demande de jeunes couples ou investisseurs et des plus grandes typologies (T3, T4) pour répondre à la demande de familles primo-accédantes.

Dans le cadre de l'élaboration de notre projet, nous avons travaillé de concert avec les services de la mairie et notre architecte, Alain Fache du cabinet Atelier 77. Nous sommes confrontés à plusieurs problématiques et notamment celles relatives **aux règles de stationnements**.

Dans un premier temps, la règle définie à l'article 7.2 dispose du **nombre de places de stationnement par type de logement**. Elle indique qu'une place minimum doit être créée par logement dont la SDP est inférieure ou égale à 60 m². Nous souhaiterions solliciter de votre part l'évolution de cette règle. En effet, ladite règle vise des logements de type T1, T2 et T3 or il nous semble que la surface des logements de type 3 est plus élevée (afin de proposer des logements de qualité aux habitants). Aujourd'hui, pour qu'un logement de type 3 soit confortable et convienne à des familles primo-accédante, il faut une surface habitable d'environ 61 à 63 m², ce qui correspond en surface de plancher (prise en référence dans le PLU) à 66 m² - 68 m².

GROUPE CAPELLI

43, rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris
Téléphone: +33 1 44 90 81 10 - www.groupe-capelli.com
S.A. au capital de 15.139.200 € - RCS LYON 306140039
Société cotée à la Bourse de Paris - EUROLIST C



C'est pourquoi, nous serions reconnaissants de voir la règle évoluer dans le sens suivant :

« **Une place minimum doit être créée par logement dont la SDP est inférieure ou égale à 66 m²** ».

Dans un second temps, la règle définie à l'article 7.3 dispose de la **surface de stationnement pour les vélos et poussettes**. Il est demandé dans le cas d'habitat collectif, la superficie minimale de 3 m² par logement. Par exemple, dans le cadre d'une opération en collectif d'une centaine de logements, cela reviendrait à construire un local vélo et poussette de 300 m². Nous sommes favorables au développement des modes de transports doux mais au regard de notre expérience, ce quota de surfaces de local vélo et poussette ne nous semble pas adapté. Le code de la construction et de l'habitation dispose que pour les T1 et T2, une surface de 0.75 m² par logement est requise et pour les T3 et plus, 1.5 m² par logement, tenant compte que la surface minimale d'un local vélo doit être faire 3 m². A titre d'exemple, le référentiel NF Habitat dispose également qu'un vélo d'accès aisé, a un encombrement de 0.60m x 2m. Nous sollicitons de votre part **l'application de la règle du code de la construction et de l'habitation pour les projets d'habitat collectif soit 0.75 m² pour les T1/T2 et 1.5 m² pour les T3 et plus.**

Nous vous serions reconnaissants de la prise en compte de ces deux remarques et restons à disposition pour toutes précisions concernant ces demandes,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos plus sincères salutations,

Eric Bourse
Directeur Capelli Ile De France

Copie : Monsieur Blanchon, Madame Jort de la Mairie de Dammarie les Lys

GROUPE CAPELLI

43, rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris
Téléphone : +33 1 44 90 81 10 - www.groupe-capelli.com
S.A. au capital de 15.139.200 € - RCS LYON 306140039
Société cotée à la Bourse de Paris - EUROLIST C