

ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA  
COMMUNE DE SANTENY PRESCRITE PAR L'ARRETE TERRITORIAL  
AP N°2021-023 DU 27 AVRIL 2021

**TERRITOIRE DE GRAND PARIS SUD-EST AVENIR**

**COMMUNE DE SANTENY**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**PREALABLE A LA MODIFICATION DU PLU  
DE LA COMMUNE DE SANTENY**

**CONDUITE DU 25 MAI AU 25 JUIN 2021**



**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**

Rédigé par M. Claude POUEY  
Commissaire Enquêteur  
Désigné par la décision du Tribunal Administratif de Melun  
E21-21/77 du 4 mars 2021

Transmis le 20 juillet 2021

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Claude Pouey', written over a horizontal line.

**Claude POUEY**

## **CONTEXTE DE L'OPERATION**

La commune de Santeny a intégré depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand Paris Sud-Est Avenir (GPSEA) qui dispose de la compétence urbanisme pour conduire les procédures relatives au PLU (Plan Local d'Urbanisme).

Elle a sollicité le Territoire pour engager la présente procédure de modification de son PLU avec pour objectifs d'apporter des ajustements aux prescriptions réglementaires et au plan de zonage.

Cette procédure a été actée par l'arrêté territorial n°AP2021-012 du 24 février 2021.

Le lancement de la procédure d'enquête publique relative à cette modification du PLU a été acté par l'arrêté du territoire n°AP2021-023 du 27 avril 2021 avec pour objet :

### **La modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Santeny**

La présente modification s'inscrit dans les objectifs du PADD, à savoir notamment « Préserver l'identité de Santeny » et « Préserver et contrôler la trame verte et bleue ».

Les principaux enjeux de cette modification consistent à :

- encadrer la densification des quartiers pavillonnaires ;
- mieux gérer la question des hauteurs et du traitement du dernier niveau en clarifiant les règles en matière de hauteur, de combles, de toitures végétalisées et d'ouvertures ;
- garantir le maintien de la perméabilité des sols, et notamment apporter la notion de pleine terre dans toutes les zones ;
- inciter à la protection des arbres remarquables.

D'autres évolutions ponctuelles du PLU ont pour objectifs de préciser certaines règles, d'apporter des compléments ou de mettre en conformité le PLU actuel à des documents supérieurs :

- supprimer partiellement l'emplacement réservé n°15 ;
- mettre en conformité le plan local d'urbanisme avec le PDUIF ;
- compléter les règles de clôture dans toutes les zones ;
- clarifier les règles relatives aux lotissements et divisions en précisant l'écriture de la disposition relative à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme ;
- ajouter la superficie des sites inscrits au sein du diagnostic.

L'enquête a donné lieu à 3 interventions dans le registre dématérialisé et à 8 interventions dans le registre papier disponible à l'Espace Citoyens de la mairie de Santeny.

## **CONCLUSIONS ARGUMENTEES**

Le dépouillement des deux registres d'enquête papier et dématérialisé (cf. annexe 1), les entretiens tenus avec les personnes qui ont consulté le dossier d'enquête lors des permanences ainsi que les observations exprimées par les personnes publiques associées ont conduit à répartir les observations portant effectivement sur l'objet de l'enquête et à questionner l'autorité organisatrice selon quatre thématiques :

- T1 : Adéquation des nouvelles prescriptions constructives avec les objectifs du SDRIF et du PADD communal ;
- T2 : Suppression partielle de l'emplacement réservé n°15 et réaménagement de la rue du Réveillon ;
- T3 : Modifications sollicitées par le public ou suggérées par les personnes publiques associées ;
- T4 : Classement du centre ancien en tant que site inscrit.

### **T1 : ADEQUATION DES NOUVELLES PRESCRIPTIONS CONSTRUCTIVES AVEC LES OBJECTIFS DU SDRIF ET DU PADD COMMUNAL**

*Je considère que les modifications apportées aux prescriptions réglementaires du PLU, réajustées suite à la présente enquête publique, du fait de la prise en compte de certaines préconisations de la DRIEAT, sont effectivement conformes aux orientations du SDRIF et du PADD communal. Elles n'impactent pas les dispositions des OAP visant la réalisation de logements sociaux, classées en zone UBb.*

### **T2 : SUPPRESSION PARTIELLE DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°15 ET REAMENAGEMENT DE LA RUE DU REVEILLON**

*Je recommande que le maître d'ouvrage :*

- *amende le rapport de présentation de la présente modification afin d'expliquer les raisons de cette suppression ;*
- *décrive les mesures compensatoires qui permettront d'assurer un caractère apaisé pour la rue du Réveillon grâce à un classement en zone 20 km/h ;*
- *explicite le nouveau statut des parcelles qui ne seront plus classées en emplacement réservé.*

### **T3 : MODIFICATIONS SOLLICITEES PAR LE PUBLIC OU SUGGEREES PAR DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

*J'approuve la prise en compte de certaines dispositions constructives proposées par la DRIEAT ainsi que d'autres préconisations des personnes publiques associées concernant en particulier les normes de stationnement vélos pour les entrepôts et les établissements scolaires, les toitures-terrasses, la disposition des châssis...*

### **T4 : CLASSEMENT DU CENTRE ANCIEN EN TANT QUE SITE INSCRIT**

*Je relève que le maître d'ouvrage va rajouter ce tracé dans le rapport de présentation de la présente modification, tracé qui figure déjà dans le rapport de présentation du PLU en vigueur.*

**Sur la forme :** je n'ai pas relevé lors de l'examen du dossier, des réunions avec le Territoire et la Commune et des discussions avec les personnes qui sont venues lors des permanences, d'anomalie ou de problème concernant directement la procédure et le dossier d'enquête. D'autre part, l'enquête s'est très bien déroulée comme le précise le paragraphe III du rapport d'enquête.

**Sur le fond :**

Considérant que :

- Les prescriptions constructives réajustées suite à la prise en compte des préconisations de la DRIEAT sont conformes au SDRIF et au PADD communal ;
- Les justifications de la suppression d'une partie de l'emplacement réservé n°15 vont être rajoutées au rapport de présentation de la présente modification ;
- Des mesures compensatoires vont être mises en œuvre pour garantir une circulation apaisée sur la rue du Réveillon ;
- Plusieurs préconisations exprimées par des personnes publiques associées ont été prises en compte concernant en particulier les normes de stationnement vélos pour les entrepôts et les établissements scolaires, les toitures terrasses et la disposition des châssis de toiture ;

*Je délivre un*

**AVIS FAVORABLE**

**Au projet de modification du PLU de la commune de Santeny  
Assorti d'une recommandation**

**R1 : Expliciter dans le rapport de présentation les mesures compensatoires à la suppression d'une partie de l'emplacement réservé n°15 et le nouveau statut des parcelles ne supportant plus cette prescription**

**A Créteil le 20 juillet 2021**

**Le Commissaire Enquêteur**



**Claude POUEY**

ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA  
COMMUNE DE SANTENY PRESCRITE PAR L'ARRETE TERRITORIAL  
AP N°2021-023 DU 27 AVRIL 2021

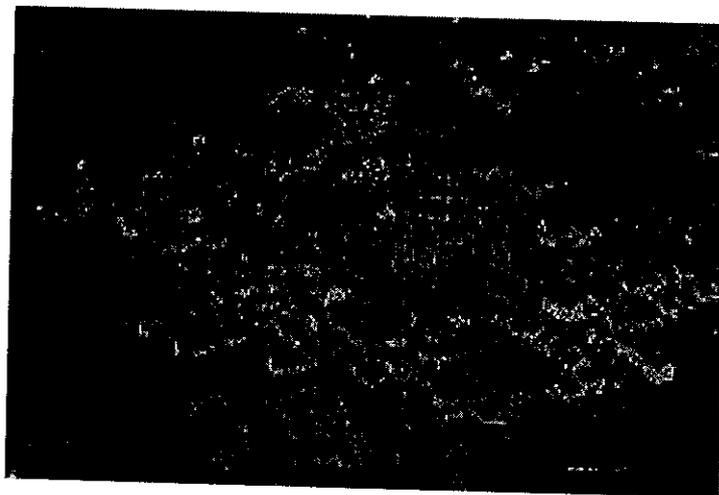
**TERRITOIRE DE GRAND PARIS SUD-EST Avenir**

**COMMUNE DE SANTENY**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**PREALABLE A LA MODIFICATION DU PLU  
DE LA COMMUNE DE SANTENY**

**CONDUITE DU 25 MAI AU 25 JUIN 2021**



**RAPPORT D'ENQUETE**

Rédigé par M. Claude **POUEY**  
Commissaire Enquêteur  
Désigné par la décision du Tribunal Administratif de Melun  
E21-21/77 du 4 mars 2021

Transmis le 20 juillet 2021

**Claude POUEY**

## SOMMAIRE

|   |         |
|---|---------|
| <b>I. Présentation de l'enquête</b>   |         |
| I.1. Contexte de l'opération  | page 3  |
| I.2. Objet de l'enquête   |         |
| I.3. Cadre réglementaire de l'enquête   |         |
| <b>II. Organisation et déroulement de l'enquête</b>   |         |
| II.1. Désignation du commissaire-enquêteur  | page 5  |
| II.2. Organisation de l'enquête   |         |
| II.3. Composition du dossier soumis à l'enquête   |         |
| II.4. Publicité de l'enquête  |         |
| II.5. Visites des lieux et réunions de travail  |         |
| II.6. Déroulement de l'enquête  |         |
| <b>III. Bilan de la procédure et appréciation du dossier d'enquête</b>  |         |
| III.1 Bilan de la procédure   | page 8  |
| III.2 Appréciation du dossier d'enquête   |         |
| <b>IV. Enjeux de l'opération</b>  | page 9  |
| <b>V. Analyse des observations recueillies au cours de l'enquête et exprimées par des personnes publiques associées</b> | page 10 |
| <b>VI. Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur</b><br>(voir document spécifique)                            | page 13 |

**ANNEXE I : Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations recueillies lors de l'enquête et exprimées par les personnes publiques associées.**

## **I. PRESENTATION DE L'ENQUETE**

### **I.1. Contexte de l'opération**

La commune de Santeny a intégré depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 l'Etablissement Public Territorial (Territoire) Grand Paris Sud-Est Avenir (GPSEA) qui dispose de la compétence urbanisme pour conduire les procédures relatives au PLU (Plan Local d'Urbanisme).

Elle a sollicité le Territoire pour engager la présente procédure de modification de son PLU avec pour objectifs d'apporter des ajustements aux prescriptions règlementaires et au plan de zonage.

Cette procédure a été actée par l'arrêté territorial n°AP2021-012 du 24 février 2021.

### **I.2 Objet de l'enquête**

Le lancement de la procédure d'enquête publique relative à cette modification du PLU a été acté par l'arrêté de u Territoire GPSEA n°AP2021-023 du 27 avril 2021 avec pour objet

**La modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Santeny**

### **I.3. Cadre réglementaire de l'enquête**

La procédure de modification du PLU a respecté les prescriptions :

- des articles R.153-8 et L.153-19 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme ;
- des articles L.123-1 à L.123-19, L.581-1 et suivants, R.123-1 et suivants, et R.581-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Et en particulier l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme qui prescrit :  
*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° *Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° *Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° *Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*

La MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale de l'Ile de France) a dispensé d'évaluation environnementale le projet de modification du PLU de Santeny par une décision en date du 22 avril 2021 n°IDF-2021-6234 et figurant dans le dossier d'enquête mis à disposition du public.

Les personnes publiques associées ont été consultées par un courrier daté du 25 février 2021.

Huit d'entre elles ont répondu avant l'échéance de l'enquête :

- le Syndicat Mixte d'étude et de réalisation TEGEVAL par un courrier en date du 29 mars 2021 sollicitant que des compléments soient apportés au rapport de présentation concernant l'emplacement réservé n°15 ;
- la CCI du Val-de-Marne par un courrier du 1<sup>er</sup> avril 2021 qui donne un avis favorable à cette modification ;
- IDF Mobilités par un courrier du 6 avril 2021 exprimant des observations sur les normes de stationnement des constructions neuves à usage d'entrepôt et les établissements scolaires ;
- le SYAGE par un courrier du 5 mai 2021 donnant un avis favorable ;
- le Service Métropolitain de l'Architecture et du Patrimoine (SMAP 94) par un courrier du 11 mai 2021 exprimant plusieurs observations sur le contenu du rapport de présentation ;
- le Département du Val-de-Marne par un courrier du 19 mai 2021 exprimant plusieurs préconisations concernant principalement la suppression d'une partie de l'emplacement réservé n°15 ;
- la DRIEAT UD94 par un courrier du 8 juin 2021 exprimant plusieurs observations sur les nouvelles règles de construction prescrites par cette modification.

## **II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **II.1 Désignation du commissaire-enquêteur**

L'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand Paris Sud-est Avenir (GPSEA) a sollicité, par son courrier daté du 27 février 2021, le Tribunal Administratif de Melun pour la désignation d'un commissaire-enquêteur  
M. Claude POUHEY, Ingénieur Général, a été désigné pour conduire cette enquête par la décision n°E21-21/77 du 4 mars 2021.

### **II.2 Organisation de l'enquête**

Les modalités de l'enquête ont été définies par l'arrêté territorial n°AP2021-023 du 27 avril 2021 mis au point avec M. BABILLOTTE Charge d'opérations PLU du Territoire GPSEA.

Cet arrêté a prescrit que l'enquête devait se dérouler du 25 mai au 25 juin 2021 inclus, soit pendant 32 jours, et qu'un dossier d'enquête ainsi qu'un registre destiné à recueillir les observations du public seraient tenus à sa disposition aux heures d'ouverture habituelles de :

- l'Espace Services Citoyens de la mairie de Santeny ;
- la Direction des affaires juridiques des assemblées et du patrimoine du Territoire.

Le dossier d'enquête publique ainsi que les informations relatives à son organisation pouvaient également être consultés sur le site internet de la ville de Santeny ([www.mairie-santeny.fr](http://www.mairie-santeny.fr)) ainsi que sur le site du Territoire GPSEA ([www.sudestavenir.fr](http://www.sudestavenir.fr)) et le site des publications administratives <http://modification-de-droit-commun-plu-santeny.enquetepublique.net>

Un poste informatique était mis à la disposition du public pour faciliter la consultation au sein de l'Espace Services Citoyens de la mairie de Santeny.

De plus, il a été indiqué que les observations et propositions pouvaient également être adressées par :

- correspondance à l'attention du commissaire-enquêteur à la mairie de Santeny ;
- voie électronique à l'adresse suivante [modification-de-droit-commun-plu-santeny@enquetepublique.net](mailto:modification-de-droit-commun-plu-santeny@enquetepublique.net).

Compte tenu de la portée de l'opération, il a été retenu le principe d'organiser trois permanences à l'Espace Citoyens de la mairie de Santeny :

- le mardi 25 mai 2021 de 9h00 à 12h00 ;
- le samedi 12 juin 2021 de 9h00 à 12h00 ;
- le vendredi 25 juin 2021 de 14h00 à 17h00.

### **II.3 Composition du dossier soumis à l'enquête**

- **le volet administratif :**

- Décision du Tribunal Administratif de Melun du 4 mars 2021 ;
- Arrêtés n°AP2021-012 du 24 février 2021 et n°2021-023 du 27 avril 2021

- Décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale du 22 avril 2021 n°IDF-2021-6234
- Publications de l'avis d'enquête publique.
- Réponses des personnes publiques associées arrivées avant la fin de l'enquête publique.

**- le dossier de présentation de l'enquête comprenant :**

- Rapport de présentation ;
- Règlement modifié ;
- Plan de zonage modifié ;
- Annexes : guide de l'arbre et cahier de recommandations

**- un registre d'enquête sur chaque site de consultation.**

#### **II.4 Publicité de l'enquête**

L'avis d'enquête publique a été affiché quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci sur les panneaux d'affichage de la commune de Santeny et au siège du Territoire. Il a également été publié sur les sites internet du Territoire et de la Commune.

Il a en outre été publié quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans :

- les annonces judiciaires et légales du Parisien du 10 mai et 28 mai 2021 ;
- les annonces des Echos du 10 mai et du 28 mai 2021.

#### **II.5. Réunions de travail et visites des lieux**

La présentation du dossier d'enquête a été réalisée le 5 mai 2021 en présence de

- M. BABILLOTTE Chargé de PLU au Territoire GPSEA ;
- Mme Michèle MEUNIER Maire-Adjoint de Santeny en charge de l'urbanisme ;
- M. Joël-Robert HASCONRAD Maire-Adjoint de Santeny ;
- Mme Valérie THOMAS, Responsable Urbanisme de Santeny.

Les informations recueillies au cours de cette réunion ont porté sur l'organisation et les enjeux de l'opération qui ont été repris dans le paragraphe IV.

Le procès-verbal de synthèse des observations a été transmis par le commissaire-enquêteur le 28 juin 2021.

La présentation du mémoire en réponse au procès-verbal des observations (cf. annexe 1), établi par le Territoire en liaison avec la Commune, a été effectuée par M. BABILLOTTE le 13 juillet 2021 au siège du GPSEA.

Le mémoire en réponse définitif a été transmis au commissaire-enquêteur en date du 13 juillet 2021.

## **II.6 Déroulement de l'enquête**

Les permanences du commissaire-enquêteur ont été tenues conformément au calendrier prescrit par l'arrêté territorial.

L'enquête a donné lieu à 3 interventions dans le registre dématérialisé et à 8 interventions dans le registre papier disponible à l'Espace Citoyens de la mairie de Santeny. Les visites pour la consultation du dossier ont été effectuées essentiellement lors des permanences.

Les registres d'enquête ont été clôturés par le commissaire-enquêteur à l'issue de la dernière permanence le 25 juin 2021 à 17h00. Le registre dématérialisé a été également fermé le 25 juin à 17h00.

### **III. BILAN DE LA PROCEDURE ET APPRECIATION DU DOSSIER D'ENQUETE**

#### **III.1 Bilan de la procédure d'enquête**

L'enquête a été conduite dans le respect des procédures réglementaires en vigueur pour les enquêtes publiques portant sur la modification d'un PLU. Elle a été menée à son terme dans le strict respect des prescriptions réglementaires et des modalités définies par l'arrêté territorial AP N°2021-023 du 27 avril 2021.

En particulier, les prescriptions en matière d'affichage édictées par l'arrêté territorial précité ont été correctement appliquées.

Les permanences du commissaire-enquêteur ont été tenues conformément au calendrier prescrit par l'arrêté territorial.

Les conditions d'accueil des personnes souhaitant consulter le dossier ou exprimer des observations étaient satisfaisantes.

#### **III.2 Appréciation du contenu du dossier d'enquête**

Le dossier d'enquête était complet et clairement présenté. Il comprenait tous les documents prescrits par la réglementation.

#### **IV. ENJEUX DE L'OPERATION**

La présente modification s'inscrit dans les objectifs du PADD, à savoir notamment « Préserver l'identité de Santeny » et « Préserver et contrôler la trame verte et bleue ».

Les principaux enjeux de cette modification consistent à :

- encadrer la densification des quartiers pavillonnaires ;
- mieux gérer la question des hauteurs et du traitement du dernier niveau en clarifiant les règles en matière de hauteur, de combles, de toitures végétalisées et d'ouvertures ;
- garantir le maintien de la perméabilité des sols, et notamment apporter la notion de pleine terre dans toutes les zones ;
- inciter à la protection des arbres remarquables.

D'autres évolutions ponctuelles du PLU ont pour objectifs de préciser certaines règles, d'apporter des compléments ou de mettre en conformité le PLU actuel à des documents supérieurs :

- supprimer partiellement l'emplacement réservé n°15 ;
- mettre en conformité le plan local d'urbanisme avec le PDUIF ;
- compléter les règles de clôture dans toutes les zones ;
- clarifier les règles relatives aux lotissements et divisions en précisant l'écriture de la disposition relative à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme ;
- ajouter la superficie des sites inscrits au sein du diagnostic.

## **V. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE ET EXPRIMEES PAR DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

Le dépouillement des deux registres d'enquête papier et dématérialisé (cf. annexe 1), les entretiens tenus avec les personnes qui ont consulté le dossier d'enquête lors des permanences ainsi que les préconisations exprimées par les personnes publiques associées ont conduit à répartir les observations portant effectivement sur l'objet de l'enquête et à questionner l'autorité organisatrice selon quatre thématiques.

- T1 : Adéquation des nouvelles prescriptions constructives avec les objectifs du SDRIF et du PADD communal ;
- T2 : Suppression partielle de l'emplacement réservé n°15 et réaménagement de la rue du Réveillon ;
- T3 : Modifications sollicitées par le public ou suggérées par les personnes publiques associées ;
- T4 : Classement du centre ancien en tant que site inscrit.

### **T1 : ADEQUATION DES NOUVELLES PRESCRIPTIONS CONSTRUCTIVES AVEC LES OBJECTIFS DU SDRIF ET DU PADD COMMUNAL**

La DRIEAT/UD 94, le SMAP 94 ainsi que plusieurs intervenants (I2/RP et I4/RP) \* ont souligné la contradiction entre les nouvelles mesures constructives qui limitent les possibilités de construction en zone UA et surtout UB qui est concernée par des OAP visant à la réalisation de logements sociaux.

**Est-ce que ces observations sont justifiées et si c'est le cas, est-ce que les mesures constructives concernées vont être reprises afin de les rendre compatibles avec les orientations du SDRIF et du PADD communal ?**

(\* Voir recueil des interventions ci-après).

#### **Réponse du maitre d'ouvrage**

Concernant les objectifs de construction ils sont inscrits dans le PADD, la modification n'a rien modifié sur ce point. Sur les OAP qui visent la réalisation de logements sociaux, ils font l'objet d'un sous-secteur UBb qui n'est pas concerné par la modification et ne subit aucun changement.

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Les modifications apportées au règlement du PLU sont effectivement conformes aux orientations du SDRIF et du PADD communal. En particulier, la zone UBb qui regroupe les OAP n'est pas concernée par ces modifications.***

### **T2 : SUPPRESSION PARTIELLE DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°15 ET REAMENAGEMENT DE LA RUE DU REVEILLON**

Le Département du Val-de-Marne et la DRIET/UD94 relèvent que les raisons de cette suppression ne sont pas indiquées dans le rapport de présentation de la présente modification.

Une pétition (I3/RP) signée par 31 personnes résidant dans le quartier avoisinant la partie supprimée s'oppose à cette suppression car cela pourrait permettre à terme de rendre constructible des terrains classés en zone agricole actuellement.

La TEGEVAL sollicite que des compléments soient apportés au rapport de présentation

afin de préciser que la suppression d'une partie de l'emplacement réservé n°15 doit être compensée par un réaménagement de la rue du Réveillon.

**Est-ce que cette opération ainsi que la compensation envisagée pour la rue du Réveillon feront l'objet d'une description justificative dans le rapport de présentation, si elles sont maintenues en l'état ?**

**Réponse du maitre d'ouvrage**

Concernant les raisons de la suppression de l'ER à l'EST elles ont été demandées par le SMER en 2018 pour les raisons que cette portion de tracé n'est plus adapté. Par la suite il a été reprecisé dans un courrier en 2020 et validé avec la ville sur le plan de zonage, enfin l'objectif du tracé de l'ER est de garder la connexion au centre-ville avec les aménagements sollicités par le SMER. Une précision sera apportée sur le rapport de présentation des éléments réaménagement de la rue du réveillon pour les piétons cycles et véhicules.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Le rapport de présentation de la présente modification doit être effectivement amendé afin d'expliquer les raisons de cette suppression et les mesures compensatoires qui permettront d'assurer un caractère apaisé pour la rue du Réveillon grâce à un classement en zone 20 km/h. Il convient également de préciser le nouveau statut des parcelles qui ne seront plus concernées par les prescriptions d'emplacement réservé.*

**T3 : MODIFICATIONS SOLLICITEES PAR LE PUBLIC OU SUGGEREES PAR DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

Plusieurs modifications du zonage ou du règlement ont été sollicitées par le public (I1/RP, I2/RP, I5/RP, I6/RP, I7/RP, I8/RP) ou les personnes publiques associées (IDF Mobilités, SMAP 94, DRIEAT/UD 94), certaines d'entre elles ne rentrant pas dans le champ de la présente enquête publique.

**Quelles sont les demandes ou suggestions qui seront prises en compte dans le cadre de la présente procédure d'enquête publique ?**

**Réponse du maitre d'ouvrage**

Sur la modification de zonage, prise en compte de la demande I1/RP qui est cohérente au regard de la demande initiale d'une parcelle mitoyenne. Sur les questions I2/RP I5/RP I6/RP I7/RP I8/RP Les demandes pour certaines ne sont pas prises en compte au regard qu'elles ne font pas l'objet de la présente modification. Sur les demandes des personnes publiques associées prise en compte pour ldf Mobilités sur l'apport dans les normes de stationnement pour les vélos, concernant le SMAP 94 prise en compte de leur demande avec précisions sur la définition de pleine terre et de la flore dans le rapport de présentation, Concernant la DRIEAT/UD94, prise ne compte de leur proposition et de retenir sur la zone UB 30 %des 500 premiers m<sup>2</sup>, puis 250m<sup>2</sup> d'emprise max au de la de 500m<sup>2</sup>et dans le secteur Uba 15% pour les premiers 1500m<sup>2</sup>et au de la limiter l'emprise à 250m

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Il convient de relever que certaines dispositions constructives proposées par la DRIEAT ont été prises en compte dans l'article 13 de la zone UB.*

***De plus, les recommandations ci-après des personnes publiques associées ont été prises en compte : les normes de stationnement vélos pour les entrepôts et les établissements scolaires, les toitures-terrasses, la disposition des châssis.***

**T4 : CLASSEMENT DU CENTRE ANCIEN EN TANT QUE SITE INSCRIT**

Une cartographie du tracé du centre ancien qui fait l'objet d'un classement en site inscrit ne figure pas dans le rapport de présentation (cf. I2/RP).

**Est-ce que cette cartographie va être insérée dans le rapport de présentation ?**

**Réponse du maitre d'ouvrage**

La cartographie de du tracé du centre ancien est existant et apparait en page 136 du PADD.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Ce tracé qui figure déjà dans le rapport de présentation du PLU en vigueur peut effectivement être rajouté au rapport de présentation de la présente modification.***

**VI. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Il convient de se référer au document spécifique « Conclusions et Avis motivé du commissaire enquêteur ».

**A Créteil le 23 juillet 2021**

**Le Commissaire Enquêteur**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Pouey', is written over a horizontal line. The signature is contained within a rectangular area with a halftone or dithered background.

**Claude POUHEY**



ANNEXE I

**Territoire du Grand Paris Sud Est Avenir**

**Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de SANTENY**

**Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de Monsieur  
Claude POUEY  
Commissaire-enquêteur**

Commune de Santeny

Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme  
Enquête publique

Mémoire en réponse au procès-verbal (PV) de synthèse du commissaire-enquêteur

L'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Santeny s'est tenue du mardi 25 mai au vendredi 25 juin 2021, conformément aux modalités définies par le Président de l'Établissement Public Territorial, Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), par arrêté n° AP2021-012 du 24 février 2021, prescrivant l'ouverture de ladite enquête publique.

Conformément à l'article R. 123-18 du code de l'environnement, « après clôture du registre d'enquête, le commissaire-enquêteur [...] rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal (PV) de synthèse. [...] Le responsable du projet, plan ou programme dispose [alors] d'un délai de quinze jours pour produire ses observations ».

Le PV de synthèse de Monsieur Claude POUHEY, commissaire-enquêteur, reprend l'ensemble des observations du public et des personnes publiques associées. Il a été remis à GPSEA le 28 juin 2021.

Ce PV a été analysé pour produire ce mémoire en réponse. L'ensemble des réponses apportées par la Ville et Grand Paris Sud Est Avenir apparaissent en vert dans le corps du document.

**T1 : ADEQUATION DES NOUVELLES PRESCRIPTIONS CONSTRUCTIVES AVEC LES OBJECTIFS DU SDRIF ET DU PADD COMMUNAL**  
La DRIEAT/JUD 94, le SMAP 94 ainsi que plusieurs intervenants (I2/RP et I4/RP)\* ont souligné la contradiction entre les nouvelles mesures constructives qui limitent les possibilités de construction en zone UA et surtout UB qui est concernée par des OAP visant à la réalisation de logements sociaux.

**Est-ce que ces observations sont justifiées et si c'est le cas, est-ce que les mesures constructives concernées vont être reprises afin de les rendre compatibles avec les orientations du SDRIF et du PADD communal ?**

(\* Voir recueil des interventions ci-après).

### PROPOSITIONS DE REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE

Concernant les objectifs de construction ils sont inscrits dans le PADD, la modification n'a rien modifié sur ce point. Sur les OAP qui visent la réalisation de logements sociaux ils font l'objet d'un sous-secteur UBb qui n'est pas concerné par la modification et ne subit aucun changement.

### T2 : SUPPRESSION PARTIELLE DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°15 ET REAMENAGEMENT DE LA RUE DU REVEILLON

La DRIET/UD94 relève que les raisons de cette suppression ne sont pas indiquées dans le rapport de présentation. Une pétition (I3/RP) signée par 31 personnes résidant dans le quartier avoisinant la partie supprimée s'oppose à cette suppression car cela pourrait permettre à terme de rendre constructible des terrains classés en zone agricole actuellement. La TEGEVAL sollicite que des compléments soient apportés au rapport de présentation afin de préciser que la suppression d'une partie de l'emplacement réservé n°15 doit être compensée par un réaménagement de la rue du Réveillon.

Est-ce que cette opération ainsi que la compensation envisagée pour la rue du Réveillon feront l'objet d'une description justificative dans le rapport de présentation, si elles sont maintenues en l'état ?

### PROPOSITIONS DE REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE

Concernant les raisons de la suppression de l'ER à l'EST elles ont été demandées par le SMER en 2018 pour les raisons que cette portion de tracé n'est plus adapté. Par la suite il a été reprécisé dans un courrier en 2020 et validé avec la ville sur le plan de zonage, enfin l'objectif du tracé de l'ER est de garder la connexion au centre-ville avec les aménagements sollicités par le SMER. Une précision sera apportée sur le rapport de présentation des éléments réaménagement de la rue du réveillon pour les piétons cycles et véhicules.

### T3 : MODIFICATIONS SOLLICITEES PAR LE PUBLIC OU SUGGEREES PAR DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Plusieurs modifications du zonage ou du règlement ont été sollicitées par le public (I1/RP, I2/RP, I5/RP, I6/RP, I7/RP, I8/RP) ou les personnes publiques associées (IDF Mobilités, SMAP 94, DRIEAT/UD 94), certaines d'entre elles ne rentrant pas dans le champ de la présente enquête publique.

Quelles sont les demandes ou suggestions qui seront prises en compte dans le cadre de la présente procédure d'enquête publique ?

#### PROPOSITIONS DE REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE

Sur la modification de zonage, prise en compte de la demande I1/RP qui est cohérente au regard de la demande initiale d'une parcelle moyenne. Sur les questions I2/RP I5/RP I6/RP I7/RP I8/RP Les demandes pour certaines ne sont pas prises en compte au regard qu'elles ne font pas l'objet de la présente modification.

Sur les demandes des personnes publiques associées prise en compte pour Idf Mobilités sur l'apport dans les normes de stationnement pour les vélos, concernant le SMAP 94 prise en compte de leur demande avec précisions sur la définition de pleine terre et de la flore dans le rapport de présentation, Concernant la DRIEAT/UD94, prise en compte de leur proposition et de retenir sur la zone UB 30 % des 500 premiers m<sup>2</sup>, puis 250m<sup>2</sup> d'emprise max au de la de 500m<sup>2</sup> et dans le secteur Uba 15% pour les premiers 1500m<sup>2</sup> et au de la limiter l'emprise à 250m.

#### I4 : CLASSEMENT DU CENTRE ANCIEN EN TANT QUE SITE INSCRIT

Une cartographie du tracé du centre ancien qui fait l'objet d'un classement en site inscrit ne figure pas dans le rapport de présentation (cf. I2/RP). Est-ce que cette cartographie va être insérée dans le rapport de présentation ?

#### PROPOSITIONS DE REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE

La cartographie de du tracé du centre ancien est existant et apparaît en page 136 du PADD

**OBSERVATIONS DU POUJET SUR LES RELEVÉS DE DÉTAILS**

|   |   |  |
|---|---|--|
| <p><b>11/RP</b><br/>Monsieur et<br/>Madame De Souza</p> | <p>-Sollicite la correction de l'erreur cartographique qui intègre la parcelle AV91 dans l'emplacement réservé n°15</p>   | <p>Cette demande peut être intégrée au regard de l'objet de la modification qui réajuste le zonage à la limite de la parcelle AV 89 qui leur appartient, dans le cadre de la présente modification.</p>  |
| <p><b>12/RP</b><br/>Messieurs Nahon<br/>et Pouget</p>   | <p>Contestent le bienfondé de la suppression de l'emplacement réservé n°15 du fait que cela présente un risque majeur dans la destruction des espaces naturels et agricoles. -<br/><br/>- Trouvent limitatif l'inscription de la superficie du centre ancien en tant que site inscrit d'autant qu'aucun tracé ne figure dans le document.<br/><br/>Proposent d'arrondir à 3 la limitation du nombre de places de stationnement en zones UB et UC.<br/><br/>- Estiment que les marges de recul à respecter dans les zones pavillonnaires empêcheront les constructions et ne seront plus de ce fait en adéquation avec les prescriptions du SDRIF.</p> | <p>La levée de l'emplacement n°15 est partielle sur la partie Est. Cette levée n'aggrave pas et ne modifie pas la destination de la zone qui est en agricole et naturelle et donc à ce titre conforme au règlement existant.<br/>La surface du centre ancien vient préciser de part sa surface le site inscrit du centre ancien de la commune de Santeny. Le tracé n'est pas une obligation et il est existant dans le PADD.<br/>Le respect du PDUJF interdit de pouvoir imposer 3 places.<br/>Ces marges ont vocation à mieux encadrer les évolutions. Les nouvelles constructions restent toutefois autorisées permettant ainsi de répondre aux objectifs de densification du SDRIF.<br/>D'autre part le PLU est compatible avec le SDRIF qui celui-ci n'a pas de vocation à régir les règles à la parcelle.</p> |

|  |  |  |
|--|--|--|
| 13/RP : Pétition signée par 31 personnes | - Pétition contre la modification du PLU et la suppression partielle de la réserve n°15 qui pourrait permettre à terme de rendre constructible l'ensemble des terrains considérés comme agricoles situés entre le Réveillon et le chemin de randonnée.   | La suppression partielle de l'ER 15 ne rend pas constructible ce secteur, car le caractère et la vocation de la zone correspond à des espaces naturels protégés existants et valorisés par la qualité du site.   |
| 14/RP : M. Clément COHENSABBAN           | - Met en exergue que ce projet de modification du PLU est en contradiction avec les grandes orientations et priorités définies par le SDRIF ainsi qu'avec certaines dispositions même du projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la ville de SANTENY.<br>- Considère que la conjonction des nouvelles règles proposées auront pour effet de réduire de plus de 50% les possibilités de construction sur les grandes parcelles, de ne permettre en cas de division foncière une construction au plus égale à 10% de la superficie du terrain et d'empêcher toute construction sur des parcelles de moins de 500 m2, notamment si les façades comportent des vues obligeant des retraits portés à 16 m. | Ce projet de modification ne vient pas contredire le PADD du PLU comme présente dans le rapport de présentation des objectifs de la modification, en outre il vient encadrer l'identitaire paysagère urbaine et de ce fait reste conforme au SDRIF.<br>Proposition de modification à faire au regard de la même remarque que la DRIEA UD94 (PPA7) sur le même sujet. |

|                                     |  |  |
|-------------------------------------|--|--|
| 15/RP : Famille Brac de la Perrière | Dépôt de 4 dossiers portant sur les points suivants : les zones humides, le changement de classification de parcelles, la parcelle 0404, les vues remarquables - Conteste la classification en zones humides de certaines parcelles de leur exploitation pour lesquelles elle sollicite les études et les données qui ont permis de définir ces zones humides sur la propriété du Parc des Lyons. Les parcelles concernées sont AO 0016, 0019, 0046, 0049, 0054 et AP 0056, 0392, 0403 et 0404 | Ces points ne font pas l'objet de la modification et ne peuvent y être intégrés, par ailleurs certains sont déclinés dans le PADD.   |
| 16/RP : Famille Brac de la Perrière | - Demande la modification de la classification des parcelles suivantes de la zone N à la zone A AO 16-19-46-49-54 AP 56-392-403-404  | Ces points ne font pas l'objet de la modification et ne peuvent être intégrés dans le projet de modification car ils imposent de modifier le PADD et de ce fait nécessite une révision du PLU. |
| 17/RP : Famille Brac de la Ferrière | Demande la modification de la classification de la parcelle 0404 de la zone A à la zone AU   | Ces points ne font pas l'objet de la modification et ne peuvent être intégrés dans le projet de modification car ils imposent de modifier le PADD et de ce fait nécessite une révision du PLU. |
| 18/RP : Famille Brac de la Ferrière | Demande la suppression de deux vues remarquables sur la parcelle 0404 de leur propriété  | Ces points ne font pas l'objet de la modification et ne peuvent être intégrés dans le projet de modification   |

car ils imposent de modifier le PADD et de ce fait nécessite une révision du PLU.

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p>O1/RN M.<br/>Thierry VAN<br/>DE<br/>PONSEELE</p> | <p>- Sollicite la modification de classification de la parcelle AS6 de la zone N à la zone UA ou UB<br/>- Soumets d'autres questions visant à rectifier des anomalies dans le PLU et le cadastre actuel.</p> | <p>Cette demande ne peut être intégrée dans le projet de modification car sur ces zonages il n'y a pas de projet de modification sur ce secteur. Un tel changement impacterait le PADD.</p>  |
| <p>O2/RN : Mme<br/>Véronique<br/>BOUAN</p>          | <p>- Demande des justifications du classement de ses parcelles AM143, AM81, et AM79 en zonage de corridor écologique humide et d'une partie de sa parcelle AM76 en zone Nzh</p>                              | <p>Ces justifications ont été faites lors de la révision du PLU en 2017 et cette demande ne fait pas l'objet de la modification.</p>   |
| <p>O3/RN : M.<br/>Clément<br/>COHEN-<br/>SABBAN</p> | <p>Voir Observation O4/RP du registre papier</p>   | <p>QUESTION SUR LA CONTRADICTION ENTRE LE SDRIF ET LE PADD de SANTENY.<br/>Concernant les possibilités de construire le projet de modification impacte uniquement que le secteur UB sur l'emprise au sol pour permettre de privilégier les espaces de jardins et aérer le tissu urbain existant et ainsi conserver l'identité du quartier.<br/>Concernant les engagements du SDRIF et sur le PADD le secteur UBb qui concerne les OAP sont destinées à recevoir des logements sociaux et de ce fait n'est pas impacté par la modification.<br/>SUR LES NOUVELLES REGLES ENVISAGEES :<br/>Concernant les marges de recul, la marge de recul en article 8 précise une marge de 16 m entre bâtiments (lorsqu'il y a des vues), ce qui correspond après une division à une distance de 8 m entre bâti avec des vues et de ce fait est cohérent avec la modification de l'article 7 qui indique un retrait de 8 m lorsqu'il y a des vues.</p> |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS ET<br/>ESPACE DE PLEINE TERRE :<br/>La modification du PLU vise à encadrer de<br/>manière homogène la densité des bâtis.</p> |
|--|--|

## II. OBSERVATIONS EXPRIMEES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES CONCERNANT L'OBJET DE L'ENQUETE

|  |   |   |
|--|---|---|
| <p>PPA1 : TEGEVAL<br/>Courrier du 29 mars 2021</p>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sollicite que des compléments soient apportés au rapport de présentation afin de préciser que la suppression de l'emplacement réservé n°15 au droit de la rue du Réveillon doit être compensée dans la configuration actuelle par la mise en place d'une circulation apaisée sur la rue permettant le passage sécurisé des piétons et des cycles.</li> <li>- Préconise de préciser que la municipalité s'engage au réaménagement de la rue du Réveillon en impasse avec classement en zone de rencontre au sens du code de la route (zone 20 km/h) avec priorité piétons/cycles) afin d'assurer la connexion au centre-ville.</li> </ul> | <p>Ces éléments seront ajoutés dans le rapport de présentation avec la justification du caractère de la rue qui doit être une rue apaisée avec les préconisations d'un classement de la rue du Réveillon en zone 20 km/heure</p>          |
| <p>PPA2 : CCI Val-de-Marne<br/>Courrier du 1<sup>er</sup> avril 2021</p> | <p>Donne un avis favorable à cette modification</p>   | <p>Avis favorable</p>   |
| <p>PPA3 : IDF Mobilités<br/>Courrier du 6 avril 2021</p>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- a exprimé une observation concernant les normes de stationnement vélos pour les constructions neuves à usage d'entrepôt dans les zones urbaines où ces constructions sont autorisées</li> <li>- même observation pour les établissements scolaires</li> </ul>  | <p>La cote de 2.5 au regard de la position de la commune paraît plus cohérente, au regard des réseaux de transports qui ne sont pas proches.<br/>Favorable des Compléments à apporter dans les normes de stationnement pour les vélos</p> |
| <p>PP4 : Chambre<br/>d'Agriculture<br/>Courrier du 16 avril 2021</p>     | <p>- Donne un avis favorable à cette modification</p>   | <p>Avis favorable</p>   |
| <p>PPA5 : SYAGE<br/>Courrier du 5 mai 2021</p>                           | <p>- Donne un avis favorable à cette modification</p>   | <p>Avis favorable</p>   |

- Exprime plusieurs observations sur le contenu du rapport de présentation concernant :

L'emprise au sol en zone UB, la distance entre deux constructions en présence de vues, la réglementation sur les hauteurs en zones naturelles et agricoles, les toitures-terrasses, la taille des châssis, la définition de la pleine terre, les caractéristiques des portails et portillons, la compensation des arbres abattus, la localisation de l'emplacement réservé n°15, les places de stationnement, la hauteur des murs bahuts et la partie ajourée au-dessus de ces murs.

Concernant la zone UB :  
L'emprise au sol de 30% correspond au 500 premiers m<sup>2</sup>  
-Concernant la distance de 16 m elle n'est pas restrictive elle correspond à conserver un tissu urbain aéré et de plus maintient la qualité paysagère existante.  
-Concernant la réglementation des hauteurs en zone naturelle elle n'impacte sur le calcul mais sur les modalités de calcul au regard de la topographie.  
-Concernant les toitures terrasses on ne peut pas les interdire mais imposer une végétalisation de celles-ci avec une épaisseur de substrat de 0,40cm.  
-Concernant la taille des châssis pas de modification mais précision sur l'alignement des châssis avec les fenêtres de l'étage ce qui confère un caractère esthétique de la construction et qui répond aux règles des ABF lors de l'avis sur les autorisations du droit des sols.  
Concernant la définition de la pleine terre, la notion d'accueil de la faune et de la flore peut être complétée.  
Concernant les portails et portillons, les clôtures moyennes sont prévues pour le passage de la petite

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | <p>faune, il n'est pas utile de le prévoir sur ces éléments.</p> <p>Concernant les arbres abattus une liste des essences d'arbres et d'arbustes correspond à une liste inscrite et à privilégier.</p> <p>Concernant la localisation de la modification de l'emplacement réservé 15 il est précisé dans le rapport de présentation et dans le plan de zonage modifié.</p> <p>Concernant la hauteur des murs bahuts de 0.90m, elle ne fait pas partie de la modification elle est conservée.</p>  |  |
| <p>Concernant les objectifs de construction ils sont inscrits dans le PADD et la modification n'a rien modifié sur ce point.</p> <p>Concernant les OAP ils font l'objet d'un sous-secteur UBb qui n'est pas concerné par la modification et ne subit aucun changement.</p> <p>Concernant les diminutions de construction est de retenir la proposition de la DRIEA retenir sur la zone UB 30 %des 500 premiers m<sup>2</sup>, puis 250m<sup>2</sup> d'emprise max au de la de 500m<sup>2</sup>. Dans le secteur Uba 15% pour les premiers 1500m<sup>2</sup>et au de la limiter l'emprise à 250m<sup>2</sup>.</p> | <p><b>- Considère contradictoire les objectifs de construction de 294 logements fixée par la commune et inscrit dans le PADD avec les diminutions des possibilités de construction, notamment sur des secteurs concernés par des OAP situées en zone UB et visant à la réalisation de logements sociaux.</b></p> <p><b>- Relève que les raisons de la suppression d'une partie de l'ER n°15 ne sont pas indiquées.</b></p> <p><b>- Demande que la règle des toitures terrasses telle qu'elle est écrite dans le PLU en vigueur soit conservée.</b></p> <p><b>- Exprime des préconisations pour la composition des toitures, la protection des arbres sur le territoire de la commune, les règles de clôtures dans toutes les zones.</b></p> | <p><b>PPA7 : DRIEAT UD 94</b><br/><b>Courrier du 8 juin 2021</b></p> |

Concernant les raisons de la suppression de l'ER à l'EST elles ont été demandées par le SMER en 2018 et dans un courrier en 2020 validé avec la ville sur le plan de zonage, enfin l'objectif du tracé de l'ER est de garder la connexion au centre-ville.

Une précision sera apportée sur le rapport de présentation des éléments réaménagement de la rue du réveil pour les piétons cycles et véhicules.

Concernant la règle des toitures terrasses elle sera réintégrée avec une épaisseur de substrat de 0,40cm

Concernant la préconisation de la composition des toitures, les toitures devront être en harmonie avec les matériaux traditionnels afin de respecter l'esprit et le caractère briard du village.

Considérant la protection des arbres sur le territoire, la notion d'arbre à haute tige peut être remplacée par arbre de haut développement.

Concernant les règles de clôture dans toutes les zones une liste est déjà précisée en annexe et sur la Préconisation d'éviter les grillages en plastique dans le règlement.